KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

ESITYSLISTA

17 - 2014

KOKOUSKUTSU

Kokousaika	**18.9.2014 klo 16:00**
Kokouspaikka	**Kiinteistöviraston neuvotteluhuone Espa (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)**
Käsitellään	**Tällä esityslistalla mainitut asiat**

Kiinteistölautakunta

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alv.nro
FI02012566

Asia		Sivu
VIRASTOPÄÄLLIKKÖ		
1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2	Asiantuntijoiden kuuleminen	2
TILAKESKUS		
1	Lasten päiväkoti Kurkimoision hankehinnan korottaminen	3
2	Lasten päiväkoti Kurkimoision uudisrakennuksen urakoitsijavalinta	6
3	Asunto Oy Kalevankatu 61:n autohallipaikkaosakkeen myyminen	11
4	Helsingin keskustakirjaston rakennuttajakonsultin työn tilaaminen	12
5	Taivallahden peruskoulun hankesuunnitelman hyväksyminen	15
6	Stadin ammattiopisto Myllypuron muutostyön kokonaisurakan hyväksyminen	17
TONTTIOSASTO		
1	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle 43. kaupunginosan Herttoniemen, Roihuvuoren kaupunginosan asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12286	19
2	Jealha Oy:n kahden asuintontin (pientalo) varauksen voimaansaattaminen (Vartiokylä, Myllypuro, tontit 45563/2 ja 45565/1)	21
3	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Mellunkylän Linnanpellon, Kontulan ja Mustanpuronpuiston alueen erikseen lueteltujen asuntotonttien sekä yhteiskäyttötontin vuokrausperusteiden määräämiseksi	24
4	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Merima Oy:lle (Suurmetsä, Heikinlaakso, tontti 41163/16)	33
5	Teollisuustontin vuokraaminen FW Filmworks Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Kivikko, tontti 47046/19)	35
6	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Lauttasaaren huoltoasematontin (AM) 31039/1 varaamiseksi YIT Rakennus Oy:lle	38

kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten (Lauttasaari, tontti 31039/1)

7 Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja täydennysrakentamiskorvauksen suorittaminen (Mellunkylä, Kontula, tontti 47034/3, entinen tontti 47034/1) 47

8 Asuinkerrostalotontin myyminen Asunto Oy Helsingin Leikkikujalle (Mellunkylä, Kontula, tontti 47034/4) 55

9 Kolmen tontin varaaminen jatkuvan tonttihaun perusteella (asuntohankkeiden suunnittelua varten Viikin tontti 36110/1 ja Alppikylän suunniteltu tontti 41304/2 sekä asunto- ja työpaikkahankkeen suunnittelua varten Alppikylän tontti 41301/2) 61

VIRASTOPÄÄLLIKKÖ

3 Päätösten seuraaminen ottoasiat 70

4 Pyydetyt kaavalausunnot 71

5 Viraston tiedotuksia 72

6 Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano 73

1
Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Aaltosen (varalla Hytti) ja Hamidin (varalla Pihlaja) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

2
Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

1
Lasten päiväkoti Kurkimoision hankehinnan korottaminen

HEL 2013-015595 T 10 06 00

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää

- hyväksyä lasten päiväkoti Kurkimoision hankehinnan korotuksen siten, että hankkeen kustannukset ovat enintään yhteensä 2 791 900 euroa (alv. 0 %) kustannustasossa heinäkuu 7/2014.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön jatkamaan urakoitsijan valinnan ja rakentamisen valmistelua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatuslautakunta puoltaa hankehinnan korotusta.

Tiivistelmä

Hanketta varten on varattu tontti Vuosaaren alueelta osoitteesta Aitiopaikka 3 (tontti 29107/4). Kurkimoisio sijaitsee lähellä Kalvikintietä. Päivähoidolle on kysyntää, koska alueelle on rakennettu uusia asuinrakennuksia. Päiväkodin koko tulee olemaan 85 tilapaikkaa ja sen laajuus on 880 brm². Päiväkoti tulee olemaan osa päivähoidon pysyvää palveluverkkoa.

Kiinteistölautakunta hyväksyi 20.3.2014 (153 §) lasten päiväkoti Kurkimoision hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 880 brm² ja että hankkeen enimmäiskustannukset ovat 2 450 000 euroa (alv. 0 %) kustannustasossa lokakuu 2013.

Kiinteistövirasto tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja tilakeskuksen saamien tarjousten mukaan laskettu lasten päiväkoti Kurkimoision uusi hankehinta tulee olemaan 2 791 900 euroa (alv. 0 %) kustannustasossa heinäkuu 7/2014.

Esittelijän perustelut

Yleistä

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta. Hankkeen rakennuttajakonsulttina toimii GSP Group Oy. Lasten päiväkoti Kurkimoisio on pilottipäiväkoti moduulirakentamisen kehittämishankkeessa. Hankkeet osapuolina ovat olleet GSP Group Oy, varhaiskasvatusvirasto, tilakeskus sekä Kiinteistö Oy Helsingin

Toimitilat. Kehittämishankkeen tavoitteena on ollut tiloiltaan monikäyttöinen ja tehokas sekä kustannuksiltaan edullinen päiväkotihanke.

Tilakeskus on teettänyt suunnitelmat ja kilpailuttanut urakat kansallisen menettelyn mukaisesti käyttäen avointa hankintamenettelyä.

Neljästä saadusta rakennusteknisten töiden tarjouksesta ainoastaan yksi oli tarjouspyynnön mukainen. Em. tarjous (1 896 000 euroa, alv. 0 %) oli edullisin saaduista, mutta ylitti kuitenkin hankkeen enimmäishinnan urakan osalta.

Koska esitystä urakoitsijan valinnaksi ei voitu valmistella, päätettiin siirtyä neuvottelumenettelyyn hankkeen kiireellisyyden sekä kustannusten ylittymisen takia. Neuvottelumenettely käytiin muotovaatimusten mukaisen tarjouksen antaneen urakoitsijan kanssa.

Käydyn neuvottelumenettelyn lopputuloksena saatiin lista tilakeskuksen yksilöimistä suunnitelmamuutoksista, joista lähetettiin tietopyyntö urakoitsijalle. Urakoitsijan antama hinta suunnitelmamuutoksista oli 178 300 euroa (alv. 0 %), joten neuvottelumenettelyn tuloksena saatu uusi tarjoushinta oli 1 717 700 euroa (alv. 0 %).

Uuden tarjoushinnan mukaan laskettuna hankkeen enimmäishinta tulee olemaan yhteensä 2 791 900 euroa (alv. 0 %).

Koska aiemmin päätetyn hankesuunnitelman indeksikorjattu enimmäishinta on yhteensä 2 373 883 euroa (alv. 0 %), tulee hankkeen hintaa nostaa noin 420 000 euroa (alv. 0 %) kustannustasossa heinäkuu 2014.

Hankkeen kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Tilakeskuksen laatiman urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta on 2 791 900 euroa (alv. 0 %) eli 3 173 euroa/brm² (alv. 0 %) ja huoneistoalaa kohden 4 107 euroa/htm² (alv. 0 %).

Hankkeen investointikustannukset tilapaikkaa kohden ovat 32 845 euroa (alv. 0 %).

Hankkeen vuokra on tilakeskuksen laskelman mukaan yhteensä 22,3 euroa/htm²/kk (investointivuokra 18,8 + ylläpitokustannus 3,5 euroa/htm²) tällä hetkellä voimassa olevien ylläpitovuokraperusteiden mukaan.

Vuokrakustannukset tilapaikkaa kohden ovat 178 euroa/kk.

Näin olleen hankkeen vuokrakustannukset ovat yhteensä 15 164 euroa/kk ja vuodessa 181 968 euroa/v. Lopullinen vuokra määräytyy vasta toteutuneiden kustannusten ja sen aikuisen ylläpitovuokran mukaan.

Toiminnan käynnistämiskustannukset

Arvioidut käyttökustannukset ilman vuokramenoja ovat 790 000 euroa/v, josta henkilöstömenojen osuus on 613 000 euroa.

Päiväkotitoiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 30 000 euroa.

Hankkeen rahoitus ja aikataulu

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamisohjelmassa esitetty vuosille 2014 - 2015.

Toteutus- ja ylläpitovastuut

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja ylläpidosta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

Ote
Tilakeskus
Varhaiskasvatusvirasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.03.2014 § 153

2
Lasten päiväkoti Kurkimoision uudisrakennuksen urakoitsijavalinta

HEL 2014-005707 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 107/679 507, Aitiopaikka 3

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää

A
hylätä Kymppirakenne Oy:n tarjouksen rakennusurakasta tarjouspyynnön vastaisena, koska yritys ei ollut huomioinut tarjouksessaan tarjouskyselyn aikana lähetettyä lisäkirjettä.

B
hylätä Rakennus Omera Oy:n tarjouksen rakennusurakasta tarjouspyynnön vastaisena, koska yritys ei ollut huomioinut tarjouksessaan tarjouskyselyn aikana lähetettyä lisäkirjettä.

C
hylätä Rakennus Future Oy:n tarjouksen rakennusurakasta tarjouspyynnön vastaisena, koska yritys ei ollut huomioinut tarjouksessaan tarjouskyselyn aikana lähetettyä lisäkirjettä.

D
hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen vertailuhinnaltaan halvimman tarjouksen antaneen Rakennus K. Karhu Oy:n tarjouksen lasten päiväkoti Kurkimoision uudisrakennuksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 1 717 700 euron kokonaishintaan.

E
hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen vertailuhinnaltaan halvimman tarjouksen antaneen Econel Oy:n tarjouksen lasten päiväkoti Kurkimoision uudisrakennuksen sähköteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 158 900 euron kokonaishintaan.

F
hyväksyä tarjouspyynnön mukaisen vertailuhinnaltaan halvimman tarjouksen antaneen Vantaan Teknoilma Oy:n tarjouksen lasten päiväkoti Kurkimoision uudisrakennuksen LVIA-töistä arvonlisäverottomaan 311 300 euron kokonaishintaan.

G
oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön tekemään urakkasopimukset edellä olevissa

kohdissa mainittujen hyväksyttyjen urakoitsijoiden kanssa sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakat.

H
oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 8.9.2014 allekirjoitetun ja hyväksytyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaisen varauksen.

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatuslautakunta puoltaa hankehinnan korotusta ja hankehinnan korotus hyväksytään.

Tiivistelmä

Hanketta varten on varattu tontti Vuosaaren alueelta osoitteesta Aitiopaikka 3 (tontti 29107/4). Kurkimoisio sijaitsee lähellä Kalvikintietä, jonka läheisyyteen on rakennettu uudistaloja. Rakennuksessa tulee toimimaan 85:n tilapaikan päiväkoti, ja hankkeen laajuus on 880 brm². Päiväkoti tulee olemaan osa päivähoidon pysyvää palveluverkkoa.

Esittelijän perustelut

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 2 791 900 euroa heinäkuun 2014 hintatasossa, joka on hankesuunnitelman enimmäishinnan korotusehdotuksen suuruinen.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu kansallisen menettelyn mukaisesti käyttäen avointa hankintamenettelyä. Hankkeesta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Tarjoukset on pyydetty jaettuna urakkana sisältäen rakennustekniset, sähkö- ja LVIA-urakat hankintoineen täysin valmiiksi.

Tarjouspyynnössä esitettiin kaava, jolla lasketaan vertailuhinta tarjouksille ja joka toimii valintaperusteena. Kaavaan muuttujia ovat tarjouksen kiinteä kokonaishinta sekä urakoitsijan ilmoittamat muutostyötuntihinnat.

Rakennusurakoitsija toimii kohteen pääurakoitsijana.

Urakkatarjoukset

Rakennusteknisistä töistä lähetettiin tarjouspyynnöt yhdeksälle urakoitsijalle, joista neljä jätti tarjouksen.

Hyväksyttävän tarjouksen arvonlisäveroton tarjoushinta on 1 896 000 euroa.

Tarjouksista kolme oli tarjouspyynnön vastaisia, koska niissä ei ollut huomioitu tarjouskyselyn aikana lähetettyä lisäkirjettä. Kymppirakenne Oy:n, Rakennus Omera Oy:n ja Rakennus Future Oy:n tarjoukset esitetään hylättäviksi.

Tarjouksista vain yksi, Rakennus K. Karhu Oy:n tarjous, oli tarjouspyynnön mukainen, mutta tarjous ylitti hankkeen enimmäishinnan urakan osalta. Rakennus K. Karhu Oy:n tarjous oli tarjous- ja vertailuhinnaltaan edullisin saaduista tarjouksista huomioiden myös hylätyt tarjoukset.

Koska esitystä urakoitsijan valinnaksi ei voitu valmistella, päätettiin siirtyä neuvottelumenettelyyn hankkeen tarpeellisuuden sekä kustannusten ylittymisen takia. Neuvottelumenettely käytiin tarjousmenettelyn muotovaatimusten mukaisen hyväksyttävän tarjouksen antaneen urakoitsijan kanssa.

Julkisista hankinnoista annettu lain mukaan hankintayksikkö voi valita neuvottelumenettelyn, jos avoimessa menettelyssä, rajoitetussa menettelyssä tai kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä on saatu tarjouksia, jotka eivät sisällöltään vastaa tarjouspyyntöä, tai jos tarjouksia ei voida 47, 48, 50 tai 52 - 60 §:n perusteella hyväksyä. Edellytyksenä on lisäksi, että tarjouspyynnön mukaisia sopimusehtoja ei olennaisesti muuteta. Uutta hankintailmoitusta ei tarvitse julkaista, jos neuvottelumenettelyyn otetaan mukaan kaikki ne tarjoajat, jotka täyttävät 52 - 60 §:n mukaisesti asetetut vähimmäisedellytykset ja jotka ovat edeltävässä menettelyssä tehneet tarjousmenettelyn muotovaatimusten mukaisen tarjouksen.

Urakoitsijaehdokkaalta oli alustavasti tiedusteltu esityksiä suunnitelmamuutoksista, jotka voisivat alentaa urakkahintaa. Edelleen todettiin, että kiinteistöviraston tilakeskus lähettää urakoitsijalle tietopyynnön tilakeskuksen yksilöimistä kustannuksia halventavista suunnitelmamuutoksista. Urakoitsijan kanssa on pidetty hankintaneuvottelu, eikä urakoitsijalla ole huomautettavaa menettelytavasta. Suunnitelmamuutoksilla ei ole vaikutusta päiväkodin tilaohjelmaan eikä laatuun.

Kun edellä mainitut ehdotukset vähennetään voimassa olevasta tarjouksesta, suunnitelmamuutosten mukainen korjattu tarjouksen hinta (alv. 0 %) muodostuu seuraavaksi:

Rakennus K. Karhu Oy

- urakkatarjous 1 896 000 euroa
- suunnitelmamuutokset - 178 300 euroa
- uusi tarjoushinta 1 717 700 euroa.

Sähköurakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt kahdelletoista urakoitsijalle, joista viisi jätti tarjouksen. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 158 900 - 223 000 euroa.

Vertailuhinnalla lasketun halvimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antoi Econel Oy. Econel Oy:n vertailuhinta on 170 600 euroa ja tarjoushinta 158 900 euroa.

LVIA-urakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt kymmenelle urakoitsijalle, joista neljä jätti hyväksyttävän tarjouksen. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 311 300 - 383 000 euroa.

Vertailuhinnalla lasketun halvimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antoi Vantaan Teknoilma Oy. Vantaan Teknoilma Oy:n vertailuhinta on 325 800 euroa ja tarjoushinta 311 300 euroa.

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

Aikataulu

Rakentaminen alkaa arviolta marraskuussa 2014.

Rahoitus

Hanke sisältyy tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosina 2014 - 2015 toteutettavana hankkeena.

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 Vertailutaulukot
2 Urakkavaiheen kustannusarvio

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Rakennusurakkatarjouksen jättänyt urakoitsija, hylätty A	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Rakennusurakkatarjouksen jättänyt urakoitsija, hylätty B	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Rakennusurakkatarjouksen jättänyt urakoitsija, hylätty C	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Rakennusurakkatarjouksen jättänyt urakoitsija D	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Sähköteknisistä töistä tarjouksen jättäneet urakoitsijat E	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
LVIA-teknisistä töistä tarjouksen jättäneet urakoitsijat F	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Tilakeskus	

3
Asunto Oy Kalevankatu 61:n autohallipaikkaosakkeen myyminen

HEL 2014-010751 T 10 01 03

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikön myymään Asunto Oy Kalevankatu 61:n kellaritilan nro 25 hallintaan oikeuttavat osakkeet nrot 86321-86440 Hietalahden Kiinteistöhuolto Oy:lle 35 000 euron suuruisesta velattomasta kauppahinnasta. Osakkeisiin kohdistuu 515 euron suuruinen velkaosuus, joka tarkistetaan vastaamaan kaupantekohetken tilannetta. Muuten osakekauppa tehdään tavanomaisin kauppaehdoin.

Esittelijän perustelut

Kaupunki omisti Asunto Oy Kalevankatu 61 -nimisestä yhtiöstä yhteensä kuusi autopaikkaa, joista viisi paikkaa myytiin kiinteistölautakunnan 27.5.2014 (296 §) antamin valtuuksin pääasiassa autopaikkojen silloisille vuokralaisille.

Myymättä jäi autopaikan nro 25 hallintaan oikeuttavat osakkeet. Hietalahden Kiinteistöhuolto Oy, joka hoitaa Asunto Oy Kalevankatu 61:n kiinteistöhuoltoa, on halukas ostamaan autopaikan samalla hinnalla kuin kaupungin aiemmat omistamat autopaikat myytiin. Autopaikkaosakkeiden velaton kauppahinta on 35 000 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Otteet

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

4
Helsingin keskustakirjaston rakennuttajakonsultin työn tilaaminen

HEL 2013-000621 T 02 08 02 00

Kiinteistökartta G3 T3

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää

A
oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan ennen hankepäätöstä Helsingin keskustakirjaston rakennuttajakonsulttipalveluita ehdotus- ja yleissuunnittelun ohjauksen, rakennuslupatehtävien ja pohjarakennusurakan valmistelun osalta Ramboll CM Oy:ltä (ent. Pöyry CM Oy) 142 016,49 eurolla.

B
oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hanketta odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Tiivistelmä

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

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

Hankkeeseen on kilpailutettu arkkitehtikilpailun jälkeen rakennuttajakonsultti sekä suunnittelijat.

Esittelijän perustelut

Hankkeen eteneminen

Lautakunta on tehnyt 30.5.2013 (280 §) päätöksen rakennuttajakonsultin valinnasta sekä oikeuttanut tilakeskuksen

rakennuspäällikön tilaamaan ennen hankepäätöstä hankesuunnitteluvaiheen rakennuttajakonsulttipalveluita Pöyry CM Oy:ltä 199 739,67 eurolla. Rakennuttajakonsulttipalveluiden tarjouksen kokonaisarvo on 841 747 euroa.

Ramboll Finland on ostanut Pöyry CM Oy:n (Y-tunnus 0692498-4) ja sen nimi on muuttunut Ramboll CM Oy:ksi (Y-tunnus 0692498-4).

Hankesuunnittelu on valmistumassa ja menossa päätäntään.

Valtion rahoituksen saamisen edellytyksenä on hankkeen rakennustöiden aloittaminen vuoden 2015 aikana. Tässä aikataulussa pysyminen edellyttää, että hankkeen luonnossuunnittelun jatkaminen, rakennuslupa-asiakirjojen laadinta sekä pohjarakentamisen toteutussuunnittelu (vaihe 2) aloitetaan hankesuunnitteluvaiheen aikana ennen lopullista hankepäätöstä ja lopullisen rahoituspäätöksen vahvistumista.

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

Tilakeskus esittää, että lautakunta oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan rakennuttajakonsulttipalveluita ehdotus- ja yleissuunnittelun ohjauksen, rakennuslupatehtävien ja pohjarakennusurakan valmistelun osalta Ramboll CM Oy:ltä (ent. Pöyry CM Oy) 142 016,49 eurolla ennen hankepäätöstä.

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

Otteet

Ote
Tilakeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 30.05.2013 § 280

5
Taivallahden peruskoulun hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2014-010916 T 10 06 00

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä 1.9.2014 päivätyn Taivallahden peruskoulun korjaustyön hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 690 000 euroa ja enimmäislaajuus 262 brm² kustannustasossa elokuu 2014.

Päätös hankkeesta tehdään ehdolla, että opetusvirasto hyväksyy vuokravaikutuksen korotuksen.

Tiivistelmä

Taivallahden peruskouluun kuuluu kaksi rakennusta, ylätalo ja alatalo. Muutostyöt koskevat vain ylätaloa.

Ylätalossa oleva entinen ruokalatila muutetaan kuvaamataidon ja tekstiilityön luokiksi. Tällä hetkellä koko tila on kuvaamataidon käytössä.

Konalan ala-asteelta muutti erityisluokka Taivallahden peruskouluun elokuussa 2014. Erityisopetus on keskittynyt Taivallahden peruskoulussa alataloon, jonne uusi erityisluokka myös sijoitetaan. Kyseisessä tilassa on nyt tekstiilityön luokka, joka saa uudet tilat ylätalosta. Toinen puoli entisestä ruokalasta jää kuvaamataidon käyttöön.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Rakennus on valmistunut vuonna 1955.

Taivallahden peruskouluun muutti uusi erityisluokka Konalan ala-asteelta.

Entinen ruokasali jaetaan lasiseinällä tekstiilityön ja kuvataiteen luokkatiloiksi. Nykyisin kuvataiteen käytössä oleva entinen keittiö varustetaan erikoisluokkien yhteiseksi työtilaksi. Nykyisestä kuvataiteen varastosta tehdään tekstiilityön varasto, josta puhkaistaan ovi uuteen kuvataiteen varastoon, entiseen suksivarastoon. Halliin rajoittuvasta nykyisestä pukuhuoneesta erotetaan osa tekstiilityön varastoksi. LVI-järjestelmään tehdään muutoksia pääosin vain rakennusteknisten

töiden edellyttämässä laajuudessa. Tilojen valaistukset ja pistorasiat sekä nousu- ja jakokeskukset sekä AV-järjestelmät uusitaan.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Tilakeskuksen laskema kustannusarvio on 690 000 euroa arvonlisäverottomana; kausi 8/2014.

Vuokravaikutus

Vuokraneuvottelija esittää opetusvirastolle hankkeen vuokravaikutuksen.

Päätös hankkeesta tehdään ehdolla, että opetusvirasto hyväksyy vuokravaikutuksen korotuksen.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Tilakeskus on teettänyt suunnitelmat yhdessä opetusviraston kanssa. Korjaustyön suorittaa Stara.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta sekä kiinteistön ylläpidosta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anni Kärki, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 32377
anni.karki(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Taivallahti hankesuunnitelma 1.9.2014
2 Kustannusarvio (HKA) 11.8.2014

Otteet

Ote
Stara
Tilakeskus
Opetusvirasto

6
Stadin ammattiopisto Myllypuron muutostyön kokonaisurakan hyväksyminen

HEL 2014-010947 T 02 08 03 01

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää

- hyväksyä Staran (Rakennustekniikka/Rakennusprojektit) tarjoukset nrot 14T1037/30.4.2014 ja 14T1073/20.8.2014 Stadin ammattiopisto Myllypuron muutostöistä kokonaisurakkana arvonlisäverottomaan hintaan 4 095 000 euroa.

- hyväksyä urakassa muutostöihin sekä mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin käytettäväksi arvonlisäverottomana 2.9.2014 allekirjoitetun ja hyväksytyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaisen varauksen.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan urakkatyön ja mahdolliset lisä- ja muutostyöt sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Tiivistelmä

Opetusvirasto aloittaa uuden opintosuunnan opetuksen Myllypuron entisen voimalaitoksen/keskusvaraston kiinteistössä: rakennusten korjausrakentaminen. Korkeat työsalitilat soveltuvat hyvin talonrakennuksen opetusaineiden edellyttämiin tilatarpeisiin.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 7.4.2014 päivätyn muutostöiden hankesuunnitelman.

Hankesuunnitelmavaiheen arvonlisäveroton kustannusarvio on 5 500 000 euroa tammikuun 2014 hintatasossa.

Hankkeen urakkavaiheen kustannuslaskennan perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannus on 5 400 000 euroa heinäkuun 2014 hintatasossa, joka alittaa indeksikorjatun hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion 1,1 %:lla.

Esittelijän perustelut

Stadin ammattiopisto Myllypuron muutostöiden hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 19.5.2014 (596 §).

Hankkeen rahoitus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa määrärahojen siirtämistä koskevassa päätöksessä 4.6.2014 (218 §).

Opetus- ja kulttuuriministeriö on myöntänyt Helsingin kaupungille ammatillisen peruskoulutuksen järjestämislupaan 690 uutta opiskelupaikkaa vuosille 2014 - 2016. Myllypuron hankkeen toteutuminen mahdollistaa noin 430 uutta opiskelupaikkaa.

Rakentamistarjous

Stara on tehnyt rakentamistarjouksen kohteesta. Tarjouksessa noudatetaan tilakeskuksen ja Staran välillä sovittuja rakennuttamisen menettelytapoja. Stara toimii kokonaisurakan päätoteuttajana. Kokonaishintatarjous on arvonlisäverottomana 4 095 000 euroa.

Aikataulu

Työt on suunniteltu toteutettaviksi vaiheittain siten, että opetustoiminta on mahdollista aloittaa mahdollisimman sujuvasti opetustoimen suunnitelmien mukaisesti 2014 - 2015.

Rahoitus

Hanke toteutetaan kaupunginvaltuuston päätöksellä (4.6.2014, 281 §) vuoden 2014 talousarvioon merkittyjen määrärahojen siirtojen puitteissa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Vuokko Uusikangas, projektinjohtaja, puhelin: 310 76434
vuokko.uusikangas(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio (UKA)

Otteet

Ote
Rakentamispalvelu (Stara)
Tilakeskus

1
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle 43. kaupunginosan Herttoniemen, Roihuvuoren kaupunginosan asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12286

HEL 2012-010073 T 10 03 03

Lausuntoehdotus

Kiinteistölautakunta antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12286 seuraavan lausunnon:

Alue sijaitsee Herttoniemessä Roihuvuoren pohjoisosassa pohjoiseen ja luoteeseen viettävällä metsärinteellä. Alueelle suunnitellaan asuinkerrostalotontteja ympäristöön sovittaen. Suunnittelualueeseen kuuluu puistoaluetta Lumikintien pohjoispuolen asuintonttien pohjois- ja luoteispuolelta. Alue rajoittuu idässä Roihuvuorentiehen, pohjoisessa Sahaajankadun pienteollisuustontteihin ja lounaassa noin Muuntajankadun suuntaiseen linjaan. Rakennusoikeuden määrä on 23 885 k-m². Helsingin kaupunki omistaa maan.

AM-ohjelmassa asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 000 asunnon vuotuinen tuotanto, josta 3 600 toteutetaan kaupungin omistamille tonteille. Tämä tarkoittaa muun ohella, että yleis- ja asemakaavoituksella tulee turvata riittävä lyhyen ja pitkän aikavälin tonttivaranto. Kaupunginhallitus on nostanut asuntotuotantotavoitetta maaliskuussa 2013 5 500 asuntoon vuodessa. Myös nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoituksella turvataan riittävän asuntotuotannon edellytykset erityisesti pääkaupunkiseudulla. Tasapainoinen kaupunkikehitys edellyttää monipuolista asuntotuotantoa sekä erityyppisiä rahoitus- ja hallintamuotoja (kohtuuhintainen tuotanto (Ara), välimuoto (Hitas, Aso, osaomistus) ja vapaarahoitteinen asuntotuotanto).

Lopuksi

Nyt puheena olevan kaavaluonnoksen vaihtoehdot tukevat asumisen ja siihen liittyvän maankäytön tavoitteita. Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta nro 12286 hyväksymistä.

Esittelijän perustelut

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.6.2014 (188 §) lähettää 10.6.2014 päivätyn 43. kaupunginosan Herttoniemen, Roihuvuoren kaupunginosan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12286 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää asemakaavaehdotuksesta kiinteistölautakunnan lausuntoa 1.9.2014 mennessä. Lausunnon antamiselle on myönnetty lisäaikaa 18.9.2014 saakka.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 10.6.2014 (188 §)

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Ympäristölautakunta 09.09.2014 § 257

05.08.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

02.09.2014 Ehdotuksen mukaan

19.08.2014 Ehdotuksen mukaan

10.06.2014 Ehdotuksen mukaan

21.5.2014 Lausunto annettu

31.3.2014 Lausunto annettu

2
Jealha Oy:n kahden asuintontin (pientalo) varauksen voimaansaattaminen (Vartiokylä, Myllypuro, tontit 45563/2 ja 45565/1)

HEL 2014-007421 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 105/678 503, Myllyväenkatu 9 ja 14

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää saattaa voimaan Jealha Oy:lle (Y-tunnus 1547389-8) ehdollisesti varatun Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin nro 45563 tontin nro 2 ja korttelin nro 45565 tontin nro 1 varauksen.

(A1145-852 ja A1145-853)

B

Lautakunta päättää valtuuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päättämään jäljellä olevien tonttien 45564/1 ja 45563/1 varausten voimaansaattamisesta.

Tiivistelmä

Lautakunnalle esitetään, että se saattaa voimaan Jealha Oy:lle varattujen tonttien 45563/2 ja 45565/1 varaukset.

Varausten voimaansaattamista puoltaa varausten voimaantulolle asetettujen edellytysten täyttäminen mallikelpoisesti. Aiempien tonttien osalta on varausehtoja noudatettu, ja rakentaminen on edennyt suunnitellusti. Myös vähäinen poikkeaminen varausjärjestyksestä on perusteltua maanrakennustöiden tarkoituksenmukaisen järjestämisen kannalta.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Jealha Oy on pyytänyt 23.5.2014 päivätyllä hakemuksellaan Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45563 tontin nro 2 ja korttelin nro 45565 tontin nro 1 vuokraamista maanrakennustöiden aloittamista varten. Vuokraaminen edellyttää varausten voimaansaattamista.

Kaupunginhallitus on 28.5.2012 (667 §) päättänyt varata Jealha Oy:lle tontit 45563/1-3, 45564/1 sekä 45565/1-2 vaiheittain siten, että pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten allekirjoittaminen sekä rakentamisen aloittaminen on aina edellytyksenä kahden seuraavan tontin varauksen voimaantulolle. Ensimmäisessä vaiheessa varattiin tontit 45563/3 ja 45565/2, seuraavaksi suunniteltiin varattaviksi tontit 45564/1 ja 45563/2 sekä lopuksi tontit 45565/1 ja 45563/1.

Jealha Oy on esittänyt tonttien 45563/2 ja 45565/1 lyhytaikaista vuokraamista maanrakennustöiden aloittamiseksi, joten tonttien varaus tulee saattaa voimaan. Ensimmäisessä vaiheessa varatut tontit on vuokrattu pitkäaikaisesti kiinteistölautakunnan päätöksillä 19.9.2013 (479 § ja 480 §) ja rakentaminen tonteilla on aloitettu. Varausehtoja on noudatettu, ja hanke on muutenkin edennyt hyvin. Siten estettä seuraavan vaiheen tonttien varaamiselle ei ole.

Varausjärjestyksestä poikkeaminen

Jealha Oy on esittänyt varausjärjestyksestä poikkeamista siten, että tontin 45564/1 sijaan varataan ja rakennetaan ensin tontti 45565/1. Varausjärjestyksestä poikkeaminen on perusteltua maanrakennustöiden takia. Tontin 45565/1 tontinsiirtomaita voitaisiin käyttää tontin 45563/2 täytöissä, joten olisi tarkoituksenmukaista tehdä näiden tonttien maanrakennustyöt samanaikaisesti.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

Myllypuron puisen kaupunkikylän alue on yksi valtakunnallisen Moderni puukaupunki -hankkeen (1997 - 2013) merkittävimmistä pilottikohteista. Kaavassa on siksi määrätty tarkoin mm. rakentamismateriaalit. Tavoitteena on toteuttaa puurakenteinen, korkeatasoinen, moderni kaupunkipientalojen aluerakentamiskohde.

Hanke sijaitsee Helsingin kaupungin 45. kaupunginosassa (Vartiokylä, Myllypuro) Ratasmyllyntien itäpuolella. Kohde rajautuu etelässä Myllypuron liikuntapuistoon kuuluvaan luonnonmukaisena säilytettävään kosteikkopuistoon. Pohjoisessa rajana on Ryynimyllynkatu (nykyinen kevyen liikenteen reitti) sekä luonnonmukaisena säilytettävät puisto- ja lähivirkistysalueet.

Tontinluovutuskilpailu

Kiinteistölautakunta järjesti tontinluovutuskilpailun Myllypuron puisen kaupunkikylän ensimmäisestä rakennusvaiheesta. Kilpailun kohteena olivat tontit 45563/1-4, 45564/1, 45565/1-4 ja 45566/1. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus oli 18 650 k-m² ja se käsitti noin 125 asuntoa. Tontit luovutetaan Hitas-ehdoin. Lautakunta on hyväksynyt asunnoille hintapuitteeksi 3 150 euroa/asuntoneliö sidottuna rakennuskustannusindeksin arvoon 10/2008.

Myös tonttien vuokrausperusteet on vahvistettu. Niiden mukaan tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan nro 11425 kaavakartasta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varauksensaaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu
Kv/To	
Taso	

Päätöshistoria

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 06.06.2014 § 126

3
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Mellunkylän Linnanpellon, Kontulan ja Mustanpuronpuiston alueen erikseen lueteltujen asuntotonttien sekä yhteiskäyttötontin vuokrausperusteiden määräämiseksi

HEL 2014-010830 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 107/679 505 ja 107/679 504; Viitankruununtie, Virtarannankatu, Vienankatu, Soraharjuntie, Vuokkiniemenkatu

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Linnanpelto) asemakaavan muutokseen nro 11611 merkityn korttelin 47233 tontti 11 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavista työ- ja liiketiloista peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

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

Tontille mahdollisesti sijoitettavien muuntamotilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

2

Asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontulan alue ja Mustanpuronpuiston alue) asemakaavan muutokseen nro 11810 (kaksiosaisen asemakaavakartan osat A ja B) sisältyvät jäljempänä mainitut tontit, suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Kerrostalotonttien (A) 47295/3 ja 47298/1 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Tontille 47295/3 mahdollisesti toteutettavien julkisten lähipalvelujen tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 13 euroa.

2

Asuinpientalotonttien (AP) 47290/4, 47291/3 ja 4 vuosivuokrat määrätään välimuodon tuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 27 euroa. Ilman Hitas-ehtoja toteutettavan omistusasuntotuotannon osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksi ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

3

Asuinpientalotonteilta (AP) peritään asuintiloja vastaavaa maanvuokraa myös siltä osin kuin asemakaava sallii tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentamisen kellariin kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

4

Tonteille mahdollisesti toteutettavista työtiloista peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

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

Tonteille mahdollisesti sijoitettavien muuntamotilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

5

Asuntotonttien maanvuokraan myönnetään 20 %:n alennus 31.12.2019 asti alueen keskeneräisyydestä johtuen ja alueen rakentumisen edistämiseksi.

Vastaava alennus voidaan myöntää saman kaava-alueen (asemakaava nro 11810) jo vuokratuille asuntotonteille.

6

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

7

Asemakaavan muutokseen nro 11810 sisältyvän yhteiskäyttötontin (AH) 47293/10 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 13 euroa.

Yhteiskäyttötontille mahdollisesti sijoitettavien väestönsuoja- ja muuntamotilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

8

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Tiivistelmä

Linnanpellon asemakaavan muutos nro 11611 tuli lainvoimaiseksi 14.3.2008. Asemakaavan muutokseen sisältyy muun ohella asuintontti (A) 47233/11. Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,91 euroa/kk/m² ja ARA-alennus huomioiden noin 1,53 euroa/kk/m².

Myllypuron voimalaitoskorttelia ym. alueita koskeva asemakaavan muutos nro 11810 (osat A ja B) tuli lainvoimaiseksi 7.8.2009.

Asemakaavan muutoksen nro 11810 osaan A (Mellunkylä, Kontulan alue) sisältyvät muun ohella kerrostalotontit 47295/3 ja 47298/1. Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin kerrostalotonteilla on noin 1,91 euroa/kk/m² ja ARA-alennus huomioiden noin 1,53 euroa/kk/m².

Asemakaavan muutoksen nro 11810 osaan B (Mellunkylä, Mustanpuronpuiston alue) sisältyvät muun ohella asuinpientalotontit 47290/4, 47291/3 ja 4. Asuinpientalotonteilla maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on vapaarahoitteisessa, ilman Hitas-ehtoja toteutettavassa tuotannossa noin 2,29 euroa/kk/m² ja välimuodon tuotannossa noin 2,06 euroa/kk/m² (ARA-alennus huomioiden noin 1,65 euroa/kk/m²). Kaava-alueelle sijoittuvalla yhteiskäyttötontilla 47293/10 maanvuokran teoreettinen vaikutus rakennuksen käyttökustannuksiin on noin 1,24 euroa/m²/kk.

Esittelijän perustelut

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata asuntotuotantotoimistolle tontin 47233/11 asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata asuntotuotantotoimistolle tontit 47290/1 ja 3 valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten sekä tontin 47290/2 välimuodon asuntotuotannon (Hitas-tuotanto / asumisoikeustuotanto) suunnittelua varten. Kaikki em. tontit on varattu 31.12.2014 saakka. Kaupunginhallitus päätti 3.2.2014 (134 §) muuttaa tontin 47290/2 hankkeen hallinta- ja rahoitusmuotoa siten, että kohde tulee toteuttaa valtion korkotukemina vuokra-asuntoina. Tonteista 47290/1-3 on tonttijaon nro 12439 myötä muodostettu tontti 47290/4.

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata asuntotuotantotoimistolle tontin 47291/1 välimuodon asuntotuotannon (Hitas-omistusasunnot tai asumisoikeusasunnot) suunnittelua varten ja tontin 47291/2 valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontit on varattu 31.12.2014 saakka. Kaupunginhallitus päätti 3.2.2014 (134 §) muuttaa tontin 47291/2 hankkeen hallinta- ja rahoitusmuotoa siten, että kohde tulee toteuttaa asumisoikeustuotantona. Tonteista 47291/1-2 on tonttijaon nro 12440 myötä muodostettu tontti 47291/4.

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata tontin 47291/3 luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten toteutettavaksi vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja tai asumisoikeustuotantona.

Kaupunginhallitus päätti 19.4.2010 (502 §) varata asuntotuotantotoimikunnalle tontit 47295/1-2 välimuodon asuntotuotannon (Hitas-omistusasunnot tai asumisoikeusasunnot) suunnittelua varten 31.12.2012 saakka. Varausta on jatkettu kiinteistölautakunnan päätöksillä 2.5.2013 (219 §) ensin 31.12.2013 asti ja sen jälkeen 12.6.2014 (340 §) 30.6.2015 asti. Tonteista 47295/1 ja 2 on tonttijaon nro 12456 myötä muodostettu tontti 47295/3.

Kaupunginhallitus päätti 19.4.2010 (502 §) varata asuntotuotantotoimikunnalle tontin 47298/1 valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2012 saakka. Varausta on jatkettu kiinteistölautakunnan päätöksellä 2.5.2013 (219 §) ensin 31.12.2013 asti ja sen jälkeen 12.6.2014 (340 §) 30.6.2015 asti.

Asemakaava- ja maaperätiedot

Linnanpelto

Linnanpellon asemakaavan muutos nro 11611 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.1.2008 ja se on saanut lainvoiman 14.3.2008. Kaava-alueeseen kuuluu muun ohella asuinrakennusten tontti 47233/11, joka sijaitsee uuden alueen eteläisimmässä päässä.

Olemassa olevien tietojen mukaan kaava-alueen maaperä on savea. Savikerroksen arvioitu paksuus maanpinnasta on 1 - 15 metriä. Kaupunki esirakentaa alueen. Perustamiskustannukset saattavat ylittää paalupituudesta riippuen jonkin verran tavanomaiset perustamiskustannukset.

Asemakaavakartta nro 11611 on liitteenä nro 1.

Myllypuron voimalaitoskortteli ym. alueet

Myllypuron voimalaitoskorttelia ym. alueita koskeva asemakaavan muutos nro 11810 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2009 ja se on saanut lainvoiman 7.8.2009. Asemakaavassa on osat A ja B.

Kerrostalotontit 47295/3 ja 47298/1 sijaitsevat Kehä I:n itäpuolella Myllypuron ja Kontulan liittymien läheisyydessä (kaksiosaisen asemakaavakartan osa A).

Pientalotontit 47290/4, 47291/3 ja 4 sekä yhteiskäyttötontti 47293/10 puolestaan sijaitsevat Kehä I:n Myllypuron liittymän itäpuolella Lallukan-Ranckenintien ympäristössä ja rajautuvat Mustanpuronpuistoon (kaksiosaisen asemakaavakartan osa B).

Rakennettavuudeltaan kaava-alueen keski- ja pohjoisosien maaperä on tavanomaista. Myllypuron selänteen lievevyöhykkeellä Mustanpuronpuiston laaksossa maanpinnan jyrkkyys, maaperän kerrosrakenne sekä runsas pohjavesivalunta vaikeuttavat pohjarakentamista.

Asemakaavakartta nro 11810 on liitteenä nro 2.

Tonttien tiedot

Tonttien osoitteet, rakennusoikeudet ja pinta-alat ilmenevät liitteestä nro 3.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 25.8.2010 (186 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Linnanpelto) asemakaavan muutokseen nro 11611 sisältyvän asuintontin (A) 47232/4 valtion korkotukemaan vuokra-asumiseen sekä tontin (A) 47234/5 asumisoikeusasumiseen pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 24 euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 8.6.2011 (119 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä) asemakaavan muutokseen nro 11810 sisältyvät kerrostalotontit 45585/3 ja 4 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa. Em. tonteille on toteutettu valtion korkotukemia vuokra-asuntoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 8.6.2011 (119 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä) asemakaavan muutokseen nro 11810 sisältyvän rivi- ja pienkerrostalotontin 45585/2 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana

kerrosneliömetrihintana 27 euroa. Em. tontille on toteutettu rivitaloja Hitas I -ehdoin.

Asuintonttien (A) vuokra

Mellunkylän Linnanpellon asuintontille (A) 47233/11 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 25 euroa.

Myllypuron voimalaitoskorttelia ym. alueita koskevan asemakaavan muutoksen nro 11810 kerrostalotonteille (A) 47295/3 ja 47298/1 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Tontille 47295/3 mahdollisesti toteutettavien julkisten lähipalvelujen tilojen osalta esitetään, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 13 euroa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavista työ- ja liiketiloista peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

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

Tonteille mahdollisesti sijoitettavien muuntamotilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Tonttien 47295/3 ja 47298/1 maanvuokraan myönnetään 20 %:n alennus 31.12.2019 asti alueen keskeneräisyydestä johtuen ja alueen rakentumisen edistämiseksi.

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Hintatasossa 07/2014 (ind.1907) laskettu kerrosneliömetrihinta on noin 477 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,91 euroa/kk/m² ilman alennuksia ja valtion tukemassa tuotannossa noin 1,53 e/kk/m².

Asuinpientalotonttien (AP) vuokra

Myllypuron voimalaitoskorttelia ym. alueita koskevan asemakaavan muutoksen nro 11810 asuinpientalotonteille (AP) 47290/4, 47291/3 ja 4 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 27 euroa. Ilman Hitas-ehtoja toteutettavan omistusasuntotuotannon osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Asuinpientalotonteilta peritään asuintiloja vastaavaa maanvuokraa myös siltä osin kuin asemakaava sallii tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentamisen kellariin kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tonteille mahdollisesti toteutettavista työ- ja liiketiloista peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

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

Tonteille mahdollisesti sijoitettavien muuntamotilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Tonttien 47290/4, 47291/3 ja 4 maanvuokraan myönnetään 20 %:n alennus 31.12.2019 asti alueen keskeneräisyydestä johtuen ja alueen rakentumisen edistämiseksi.

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Hintatasossa 07/2014 (ind. 1907) laskettu kerrosneliömetrihinta on vapaarahoitteisessa, ilman Hitas-ehtoja toteuttavassa tuotannossa noin 572 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,29 euroa/kk/m².

Välimuodon tuotannossa vastaava kerrosneliömetrihinta on noin 515 euroa sekä maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,06 euroa/kk/m² ilman alennuksia ja valtion tukemassa tuotannossa noin 1,65 euroa/kk/m².

Yhteiskäyttötontin (AH) vuokra

Yhteiskäyttötontille (AH) 47293/10 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tontille mahdollisesti sijoitettavien väestönsuojatilojen osalta maanvuokraa ei perittäisi.

Esitys vastaa maanvuokrauksissa tavanomaisesti noudatettua käytäntöä, jossa yhteiskäyttötiloista peritään samaa maanvuokraa kuin julkisista tiloista. Julkisten tilojen rakennusoikeuden arvona on käytetty yleensä noin puolta alueen asuinrakennusoikeuden arvosta.

Hintatasossa 07/2014 (ind. 1907) laskettu kerrosneliömetrihinta on noin 248 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus rakennuksen käyttökustannuksiin on noin 1,24 euroa/m²/kk.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan kaikkien edellä mainittujen tonttien osalta noin 60 vuotta eli 31.12.2075 päättyvää vuokrakautta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Asemakaavakartta nro 11611
2 Asemakaavakartta nro11810
3 Tonttiluettelo

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tonttiosasto

4
Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Merima Oy:lle (Suurmetsä, Heikinlaakso, tontti 41163/16)

HEL 2014-007119 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 145/684 504, Tatti 10

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää vuokrata uudelleen Merima Oy:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin nro 41163 tontin nro 16 (pinta-ala 8 034 m², os. Tatti 10) 1.1.2015 - 31.12.2044 väliseksi ajaksi liitteenä (liite nro 1) olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

(T1141-892)

Esittelijän perustelut

Hakemus

Merima Oy pyytää 16.5.2014 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokrattujen Heikinlaakson teollisuusalueen tonttien 41163/10 ja 14 vuokrasopimuksia jatkettaisiin 30 vuodella.

Nykyiset vuokrasopimukset

Hakijalle vuokrattujen tonttien 41163/10 ja 14 vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2015.

Tontin 41163/10 perusvuokra on 348 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra 5 653 euroa.

Tontin 41163/14 perusvuokra on 970 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra 16 339 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa kummallakin em. vuokrasopimuksella.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tonteista 41163/10 ja 14 on asemakaavan muutosten myötä muodostettu uusi tontti 41163/16. Tontti kuuluu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 16.6.2010 hyväksymän ja 6.8.2010 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11916 mukaan teollisuusrakennusten korttelialueeseen, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TYT).

Tontin pinta-ala on 8 034 m² ja rakennusoikeus 4 017 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,5.

Tontilla sijaitsee 3 914 k-m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti voidaan vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2044 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 10,00 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 191 euroa/k-m² (ind. 1912). Samaa hintaa on käytetty alueella vuonna 2010 tehdyissä uudelleen vuokrauksissa.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m²	e/k-m² (ind.100)	e/k-m² (ind.1907)	perusvuosi-vuokra e (ind.100)	alkuvuosi-vuokra e (ind.1907)
4 017	10	191	2 009	38 312

Esittelijän mielestä Heikinlaakson teollisuusalueen em. tontti voidaan vuokrata uudelleen 1.1.2015 - 31.12.2044 väliseksi ajaksi hakijalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin edellä esitetyin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Otteet

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

5
Teollisuustontin vuokraaminen FW Filmworks Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Kivikko, tontti 47046/19)

HEL 2014-010990 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 117/681 503, Kivikonlaita

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää vuokrata FW Filmworks Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Kivikko) korttelin nro 47046 suunnitellun tontin nro 19 (os. Kivikonlaita, pinta-ala 2 085 m²) teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.11.2014 - 31.10.2044 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

(T1147-66)

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tiedot yrityksestä

FW Filmworks Oy on pyytänyt 1.9.2014 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokrattaisiin teollisuustontti Kivikon teollisuusalueelta perustettavan yhtiön lukuun.

FW Filmworks Oy on vuonna 1999 perustettu yritys, jonka toimialana on teknisten TV-palveluiden tuottaminen. Yrityksen liikevaihto vuonna 2013 oli noin 9,4 milj. euroa ja se työllistää 30 henkilöä. Yrityksellä on tarkoitus laajentaa toimintaansa ja rakentaa nykyaikaiset toimitilat itselleen.

Yritys toimii tällä hetkellä Pasilassa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 47046/19 kuuluu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 27.11.2002 vahvistaman ja 17.1.2003 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10860 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 25 % tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin, joista myymälätilan osuus saa olla enintään 5 % tontin kerrosalasta. Muodostettavan tontin pinta-ala on 2 085 m² ja sen rakennusoikeus 1 043 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,5.

Tontti on rakentamaton.

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Hakijalle voitaisiin vuokrata muodostettava tontti 47046/19 teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.11.2014 - 31.10.2044 väliseksi ajaksi.

Vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 12 euroa/k-m² (ind. 100), joka vastaa nykyarvoa 229 euroa/k-m² (ind. 1907). Vuokra vastaa sitä vuokratasoa, jota Kivikon teollisuusalueella viimeksi tehdyissä vastaavissa vuokrauksissa viime vuosina on käytetty.

Kivikon teollisuusalueelle on laadittu rakentamistapaohje, jossa on esitetty määräyksiä ja ohjeita alueen rakentamisen toteutuksesta, julkisivujen väreistä ja materiaaleista sekä pihojen ja aitaamisten suunnittelusta ja toteutuksesta. Rakentamistapaohjeen on laatinut Arkkitehdit M.H. Osuuskunta yhteistyössä kaupunkisuunnittelu-, rakennusvalvonta- ja kiinteistöviraston kanssa. Vuokralainen on tutustunut em. rakentamistapaohjeeseen ja on tietoinen, että sitä on käytettävä lähtökohtana rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m²	e/k-m² (ind. 100)	e/k-m² (ind. 1907)	perusvuosi-vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi-vuokra e (ind.1907)
1 043	12	229	626	11 938

Maaperäasiat

Kiinteistöviraston tonttiosaston tekemien selvitysten mukaan vuokra-alueen maaperä ei ole pilaantunut. Mikäli rakentamisen yhteydessä kuitenkin havaittaisiin maaperän pilaantuneen, vuokralaisen tulee välittömästi ottaa yhteys kiinteistöviraston tonttiosastoon. Tonttiosasto vastaa tällöin maaperän pilaantuneisuustutkimuksista ja mahdollisesta kunnostamisesta.

Vuokraaminen perusteltua

Esittelijän mielestä Kivikon teollisuusalueen tontti 47046/19 voitaisiin vuokrata FW Filmworks Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun edellä esitetyin ehdoin sekä muutoin teollisuustonttien maanvuokrasopimuslomakkeen tavanomaisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Otteet

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

6
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Lauttasaaren huoltoasematontin (AM) 31039/1 varaamiseksi YIT Rakennus Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten (Lauttasaari, tontti 31039/1)

HEL 2014-011022 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 61/672 493, Lauttasaarentie 25

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa YIT Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) huoltoasematontin (AM) 31039/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille asemakaavan muutoksella mahdollisesti osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään tontin toteuttamiseksi mahdollisesti valittavat yhteistyötahot kiinteistöviraston tonttiosastolla.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että tontti on rakennettavuudeltaan erittäin haastava ja että tontin suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa muun ohella huomioon olemassa olevat tunnelit, laitteet, rakenteet ja muut vastaavat sekä tontille sijoitettavaksi suunnitellut muita kiinteistöjä palvelevat ajo- ja kulkuyhteydet laitteineen, rakenteineen ja kuiluvarauksineen.

Varauksensaaja on velvollinen hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa huomiomaan edellä mainitut ajo- ja kulkuyhteydet laitteineen, rakenteineen ja kuiluvarauksineen sekä yhteensovittamaan suunnitelmat ja tontin rakentamisen näiden kanssa. Varauksensaaja on edelleen velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan hankkeensa niin, ettei siitä aiheudu haittaa eikä vaaraa ympäröiville kiinteistöille eikä Länsimetron tai Lauttasaaren liikekeskuksen rakentamiselle taikka käytölle. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista metron

toimintaan mahdollisesti vaikuttavista toimenpiteistä Helsingin Seudun Liikenteen (HSL) kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

3

Varauksensaaja on kiinteistöviraston tonttiosaston niin vaatiessa velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan tontille linja-autoliikennettä palvelevan liikenneterminaalin mahdollisesti tarvittavine tauko- ym. tiloineen. Mainittu terminaali ym. tulee suunnitella ja rakentaa Helsingin Seudun Liikenteen (HSL) antamien ohjeiden mukaisesti ja hanketta koskevat rakennussuunnitelmat tulee tältä osin hyväksyttää HSL:llä ennen rakennusluvan hakemista.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan HSL:n kanssa edellä mainitun terminaalin ja tilojen ym. toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta. Varauksensaaja on edelleen velvollinen kustannuksellaan sopimaan terminaalin ja siihen liittyvien tilojen ym. käytöstä ja ylläpidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

Mikäli asianosaiset eivät pääse mainituista asioista sopimukseen, näistä määrää vapaan harkintansa mukaan kiinteistölautakunta. Kaupungilla on vaihtoehtoisesti oikeus tällöin myös määrätä varaus seuraamuksitta päättymään ja menetellä tontin osalta parhaaksi katsomallaan tavalla.

Edelleen varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista hankkeen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista, ellei tonttiosaston kanssa toisin sovita. Tonttiosasto sisällyttää tällöin sopimuksiin kaikki tarpeelliseksi katsomansa rasite- ja rasiteluonteiset ehdot.

4

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa sekä näiden antamien ohjeiden mukaisesti laatimaan tulevan asemakaavan muutoksen valmistelun pohjaksi tontin kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia perusratkaisuja sekä rakentamisen laatutasoa kuvaavan viitesuunnitelman sekä esittämään sen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Tontin jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa hyväksytystä viitesuunnitelmasta ilmenevää laatutasoa ja

perusratkaisuja, vastaisuudessa voimaan tulevan asemakaavan muutoksen määräyksiä sekä muita viranomaismääräyksiä ja ohjeita.

5

Ellei kaupungin kanssa toisin sovita, tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon, joka määritetään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen.

6

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen ostamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

7

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeiden toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan muuttamista. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi tai sen rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy.

8

Kaupungilla on vapaa oikeus varausaikana vuokrata po. tonttia väliaikaistarkoituksiin sekä hyväksyä sitä koskevia rasitteita ja muita vastaavia yhteisjärjestelyjä. Kaupunki tiedottaa varauksensaajalle edellä mainituista asioista.

9

Tontti suunnitellaan ja rakennetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

10

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

11

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 4 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.3.2013 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

B

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan tekemään varausehtoihin muutoksia, lisäyksiä ja tarkennuksia.

C

Kiinteistölautakunta oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tekemään varauspäätökseen vähäisiä muutoksia ja lisäyksiä, mikäli kaupunginhallitus hyväksyy päätöskohdan B.

Tiivistelmä

Lauttasaarentien pohjoispuolelle Lauttasaaren liikekeskuksen läheisyyteen sijoittuu vanha, nykyisin huoltoasematoimintaa varten asemakaavassa osoitettu tontti 31039/1 (os. Lauttasaarentie 25). Tontti on ollut vuokrattuna HOK Elannolle huoltoasemaa varten. Maanvuokrasopimus on purettu toukokuussa 2010 Länsimetron rakentamistöiden vuoksi, ja tontti on siten palautunut kaupungin hallintaan. Tontti on nykyisellään työmaakäytössä. Tontille on rakennettu Länsimetron työtunneli, joka tulee vastaisuudessa palvelemaan metron huolto- ja pelastusreittinä sekä ajo- ja kulkuyhteytenä Lauttasaarentien eteläpuolelle sijoittuvan uuden liikekeskuksen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Tontille tulee todennäköisesti sijoittumaan myös mainitun ajoyhteyden ilmanvaihto- ym. laitteita ja tilavarauksia.

Kaupunkisuunnitteluviraston näkemyksen mukaan tontille tulisi todennäköisesti sijoittaa myös linja-autoliikenteen kääntöpaikka (liikenneterminaali). Mainituista syistä johtuen tontin velvoiteautopaikkoja ei todennäköisesti voida toteuttaa tontille, vaan ne tulee järjestää toisaalta.

Tontti 31039/1 sijoittuu hyvällä paikalle valmiiseen kaupunkirakenteeseen ja tontin maankäytön tehostaminen on perusteltua. YIT Rakennus Oy (jäljempänä ”YIT") on hakenut tontin varaamista kumppanuuskaavoitusta ja vapaarahoitteisen asuntohankkeen suunnittelua varten. YIT on ostanut Lauttasaaren uuden liikekeskuksen tontit ja toimii siten liikekeskushankkeen kehittäjänä ja toteuttajana.

Tontti 31039/1 on sillä olevien maanalaisten tunneleiden ja tontille suunniteltujen muiden toimintojen vuoksi toteutettavuudeltaan erityisen vaativa. Lauttasaaren liikekeskuksen pysäköintiliikenne alkaa arviolta vuoden 2017 tammikuussa, jolloin pysäköintilaitoksen ajoyhteyden ja muiden siihen liittyvien järjestelyiden on oltava valmiita ja

toimintakunnossa. Lisäksi tontin rakentaminen (louhinta) saattaa vaikuttaa myös Länsimetron toimintaan. Tontin kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyy siten myös merkittäviä aikataulupaineita.

Hakemukseen ja neuvotteluihin perustuen esitetään, että tontti 31039/1 varattaisiin YIT:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten. Tontille mahdollisesti kaavoitettavat asunnot toteutettaisiin sääntelemättömänä tuotantona, koska tontti soveltuu rakentamiseen liittyvien teknisten haasteiden ja kustannuspaineiden vuoksi todennäköisesti hyvin huonosti säänneltyyn tuotantoon. Tontille voitaisiin alustavan arvion mukaan rakentaa noin 30 - 38 asuntoa (2 500 - 3 000 k-m²). Lauttasaaren liikekeskushankkeen toteuttajana YIT:llä on mahdollisuus autopaikkojen järjestelyyn hankkeiden välillä ja YIT pystyy sovittamaan tontilla olevan ajotunnelin sekä sitä palvelevien ilmanvaihto- ym. laitteiden ja kuilujen suunnittelun ja toteutuksen yhteen tontin talonrakentamisen kanssa. Lisäksi YIT:llä on mahdollisuus aloittaa viipymättä viitesuunnitelman laadinta tontin rakentamiseksi vaadittavan asemakaavan muutoksen pohjaksi. Tontin varaaminen YIT:lle on mainituista syistä perusteltua.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Lauttasaarentien pohjoispuolelle Lauttasaaren liikekeskuksen läheisyyteen sijoittuu vanha, nykyisin huoltoasematoimintaa varten asemakaavassa osoitettu tontti (AM) 31039/1 (os. Lauttasaarentie 25). Tontti on vuorattu vuonna 1966 HOK Elannolle huoltoasemaa varten. Maanvuokrasopimus on purettu toukokuussa 2010 Länsimetron rakentamistöiden vuoksi. Tontti on siten palautunut kaupungin hallintaan. Tontti on nykyisellään Länsimetron työmaakäytössä.

Tontille on rakennettu Länsimetron työtunnelina toimiva maanalainen ajo- ja kulkuyhteys, joka tulee vastaisuudessa palvelemaan metron pelastus- ja huoltoreittinä sekä myös Lauttasaarentien eteläpuolelle sijoittuvan uuden liikekeskuksen maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoyhteytenä. Tontille tulee sijoittumaan myös mainitun ajoyhteyden ilmanvaihto- ym. laitteita ja kuiluja.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on neuvotellut tontin maankäytön tehostamismahdollisuuksista kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa. Asemakaavaosasto pitää muun ohella kaupunkikuvallisesti tärkeänä, että tontille saataisiin rakentamista. Tontille voitaisiin asemakaavaosaston selvitysten mukaan osoittaa asuinrakentamista karkeasti noin 2 500 - 3 000 k-m² sekä toimisto- ja liiketilaa noin 700 k-m². Asemakaavaosaston näkemyksen mukaan tontille on todennäköisesti tulevaisuudessa tarpeen sijoittaa myös linja-

autoliikenteen liikenneterminaali ja siihen liittyvät tilat, joiden laajuus olisi noin 1 200 k-m². Asemakaavaosaston selvitysten mukaan tontin velvoiteautopaikkoja ei todennäköisesti voida mainituista syistä johtuen toteuttaa tontille, vaan ne tulee järjestää toisaalta.

Lauttasaaren liikekeskuksen pysäköintiliikenne alkaa arviolta vuoden 2017 tammikuussa, jolloin pysäköintilaitoksen ajoyhteyden ja muiden siihen liittyvien järjestelyiden on oltava valmiita ja toimintakunnossa. Lisäksi tontin rakentamisen edellyttämillä louhintatöillä saattaa olla vaikutuksia Länsimetron toimintaan metron liikennöinnin alettua syksyllä 2016. Tontin rakentamisen edellyttämän asemakaavan muutoksen laadintaan ja rakentamisen aloittamiseen kohdistuu siten merkittäviä aikatauluhaasteita.

Sijaintikartta on liitteenä nro 1.

Hakemus

YIT pyytää 22.5.2014 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki varaisi sille tontin 31039/1 tontin rakentamismahdollisuuksien tarkempaa selvittämistä varten. Hakemuksen mukaan po. tontti liittyy jo nykyisellään kiinteästi YIT:n Lauttasaarentien eteläpuolelle sijoittuvaan liikekeskushankkeeseen ja tontille mahdollisesti osoitettavan rakennusoikeuden toteutus on mahdollista yhteensovittaa liikekeskushankkeen rakentamiseen, kun molemmat hankkeet ovat saman tahon hallinnassa.

Hakemus perusteluineen on liitteenä nro 2.

Varattavaksi esitettävä tontti

Vuonna 1966 voimaan tuleen asemakaavan nro 5803 mukaan tontti 31039/1 (os. Lauttasaarentie 25) kuuluu moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeseen AM. Tontin pinta-ala on 1 765 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 706 k-m². Edelleen tonttia koskee 31.12.2009 voimaan tullut Länsimetron rakentamista koskeva maanalainen asemakaava nro 11800. Edellä mainitut kaavat on osin korvannut 22.11.2013 voimaan tullut Lauttasaaren liikekeskusta koskeva asemakaava nro 12079.

Tontin rakentaminen edellyttää edellä mainittujen asemakaavojen muuttamisen.

Kopio asemakaavan nro 5803 kaavakartasta on liitteenä nro 3.

Varausesitys

Esittelijä toteaa, että varausesityksestä on neuvoteltu YIT:n ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa.

Hakemukseen ja käytyihin neuvotteluihin perustuen esitetään, että tontti 31039/1 varattaisiin kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten YIT:lle. Lauttasaaren liikekeskushankkeen toteuttajana YIT:llä on parhaat edellytykset suunnittelun nopealle käynnistämiselle, varattavan tontin sekä liikekeskushankkeen suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamiselle sekä varattavan tontin velvoiteautopaikkajärjestelyjen ratkaisemiselle. Lisäksi YIT omaa laajan kokemuksen vaativien rakennus- ja kiinteistökehityshankkeiden läpiviennistä.

Tontin rakentamiseen liittyvien haasteiden ja kustannuspaineiden vuoksi tontti on tarkoituksenmukaista toteuttaa sääntelemättömänä asuntotuotantona.

Varausehdot

Varausehtoihin esitetään sisällytettäviksi tontin suunnittelua ja rakentamista koskevat keskeiset ehdot. Näiden mukaan hanke toteutetaan YIT:n kokonaisvastuuperiaatteella ja tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tulee muun ohella huomioida Länsimetroa ja Lauttasaaren liikekeskusta palvelevat tunnelit ym. sekä metron toiminnan turvaaminen. YIT olisi varausehtojen mukaan velvollinen kustannuksellaan laatimaan asemakaavan muutoksen pohjaksi viitesuunnitelman yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tontin rakentamisen edellyttämä asemakaava ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi.

Koska tontti toteutettaisiin sääntelemättömänä asuntotuotantona, tontti luovutettaisiin käypään arvoon myymällä.

Lopuksi

Varausesitys mahdollistaisi nykyisellään vajaakäytössä olevan, hyvälle paikalle sijoittuvan tontin maankäytön tehostamisen nopealla aikataululla sekä Lauttasaaren kaupunkirakenteen tiivistämisen ja kaupunkikuvan kehittämisen. Tontille voitaisiin kaavamuutoksen jälkeen rakentaa arviolta noin 30 - 38 asuntoa sekä liike- ja toimistotiloja. Tontin suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvät rakennustekniset haasteet sekä aikataulutekijät huomioiden esittelijä pitää varausta tarkoituksenmukaisena ja perusteltuna.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Hakemus
3	Kopio asemakaavamuutoksen nro 5803 kaavakartasta
4	Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

7
Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja täydennysrakentamiskorvauksen suorittaminen (Mellunkylä, Kontula, tontti 47034/3, entinen tontti 47034/1)

HEL 2014-010513 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 119/681 504 ja 119/680 504, Leikkikuja 2a

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää muuttaa VVO Vuokra-asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2303700-9) vuokratun Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47034 tontin 1 (pinta-ala 15 087 m², os. Leikkikuja 2) maanvuokrasopimusta (nro 9656) 1.9.2014 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-alue on 6.6.2014 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12175 mukainen Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan korttelin 47034 tontti 3 (os. Leikkikuja 2a, pinta-ala noin 11 180 m²).

Asemakaavan muutoksella nro 12175 tontilta on poistettu liiketiloja koskeva rakennusoikeus (300 k-m²) ja rakennusoikeuden määrä on 7 500 k-m² entisen 7 800 k-m² sijaan. Tämän perusteella vuokralaiselta perittävän perusvuosivuokran määrä muutetaan vastaamaan kaavan mukaista tilannetta kaavan lainvoimaistumista seuraavan kuukauden alusta lukien.

Tontin perusvuosivuokra määrätään 1.7.2014 lukien pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa perusvuosivuokraa 2879,38 euroa, jota tarkistetaan vuosittain alkuperäisessä sopimuksessa määrättyjen indeksitarkistusehtojen mukaisesti.

Mahdollinen vuokranpalautus huomioidaan seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontin lohkomista ja rekisteröintiä.

3

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan purkamaan tontin 47034/4 alueella sijaitsevan tenniskentän.

4

Vuokralainen on velvollinen sopimaan mahdollisista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tontin 47034/4 omistajan kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston kanssa.

Vuokralainen on velvollinen esittämään laadittavat rasite- tai yhteisjärjestelysopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi ja liitettäviksi tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista, yhteisjärjestelyistä eikä sopimuksista aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista tai kustannuksista. Vuokranantaja ei vastaa myöskään rasitteen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

5

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa tontista 47034/1 vuokrasopimus nro 9466 ajalla 1.7.1973 - 31.12.1973 ja 1.6.1974 alkaen vuokrasopimus nro 9656 (vuokraustunnus A1147-37). Vuokrasopimus nro 9656 kohdistetaan kaavamuutoksen nro 12175 mukaiseen tonttiin 47034/3, joka muodostuu tontista 47034/1.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisempien että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

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

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

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

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

6

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja lukuun ottamatta 31 §:ä.

Samalla kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön suorittamaan VVO Vuokra-asunnot Oy:lle kertakaikkisena ns. korvausinvestointina 309 380 euroa nykyisten 68 maantasoisen autopaikkojen siirtoon ja 405 673 euron suuruisen täydennysrakentamiskorvauksen edellyttäen, että edellä oleva tonttia 47034/1 koskeva maanvuokrasopimuksen muutos on kaupungin ja vuokralaisen välillä allekirjoitettu ja että täydennysrakentamiskorvauksen maksamista varten haettu määräraha on myönnetty.

(A1147-37)

Tiivistelmä

VVO Vuokra-asunnot Oy:lle vuokratusta tontista (AK) 47034/1 on täydennysrakentamista koskevalla asemakaavan muutoksella nro 12175 kaavoitettu uusi asuinkerrostalotontti (AK) 47034/4, jolle on merkitty lisärakennusoikeutta 3 200 k-m². Samalla entisestä tontista 47034/1 on muodostettu pinta-alaltaan pienempi tontti (AK) 47034/3, jolle on merkitty rakennusoikeutta 7 500 k-m².

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että tontin 47034/1 maanvuokrasopimus muutetaan vastaamaan kaavamuutoksen mukaista tonttia 47034/3. Samalla esitetään, että tontin 47034/1 vuokralaiselle VVO Vuokra-asunnot Oy:lle maksetaan kaupunginvaltuuston vahvistamien kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden ja kiinteistölautakunnan hyväksymien soveltamisohjeiden mukaisesti korvausinvestointina 309 380 euroa ja 405 673 euron suuruinen täydennysrakentamiskorvaus sen jälkeen, kun tonttia 47034/1 koskeva vuokrasopimuksen muutos on kaupungin ja vuokralaisen välillä allekirjoitettu.

Esittelijän perustelut

Täydennysrakentamisen edistämisperiaatteet ja soveltamisohjeet

Kaupunginvaltuusto päätti 8.6.2005 (141 §) vahvistaa periaatteet lisärakentamisen edistämiseksi kaupungin vuokratonteilla.

Samalla kaupunginvaltuusto kehotti kiinteistölautakuntaa antamaan soveltamisohjeet täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden noudattamisesta käytännössä.

Kiinteistölautakunta hyväksyi 13.12.2005 (770 §) mm. seuraavat soveltamisohjeet kaupungin vuokratonttien lisärakentamiselle:

1

Menettelyä sovelletaan asuntotonttien lisärakentamiseen. Perustelluista syistä sitä voidaan soveltaa myös muuhun kuin asuntotonttiin erityisesti silloin, kun se on samalla vuokralaisella kuin asuntotonttikin.

2

Täydennysrakentamiselle kaavoitetaan ja muodostetaan oma tontti.

3

Uusi tontti vapautetaan vuokrasopimuksen muutoksella kaupungin vapaaseen hallintaan vuokralaiselle maksettavaa korvausta vastaan.

4

Kaupunki päättää uudelle tontille rakennettavan asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodon kaupungin asunto-ohjelman asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti.

5

Kaupunki maksaa vuokralaiselle 1/3 kaavoituksen vuokratontilla tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. Lisärakennusoikeuden arvosta vähennetään ensin ns. korvausinvestointikustannukset. Rakennusoikeuden hinnan määrittelyn lähtökohdaksi otetaan kunkin alueen kohtuullinen hintataso.

6

Korvaus maksetaan vuokralaiselle vuokrasopimusmuutoksen allekirjoittamisen yhteydessä.

7

Täydennysrakentamismenettelyssä kaikkia vuokralaisia kohdellaan yhdenvertaisesti ja menettelyssä pyritään yhtenäiseen ja johdonmukaiseen käytäntöön.

Täydennysrakentamiskampanja

Kaupunginvaltuusto on 29.4.2009 lisäksi maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008–2017 (MA-ohjelma) seurantaraportin käsittelyn yhteydessä päättänyt käynnistää täydennysrakentamiskampanjan,

jonka tavoitteena on kannustaa kiinteistönomistajia, asunto-osakeyhtiöitä sekä kiinteistöyhtiöitä lisä- ja täydennysrakentamiseen, ja hyväksynyt seuraavan täydennysrakentamista edistävän toimenpiteen:

8

Kaupungin vuokratonteilla kaupunki maksaa vuokratontin haltijalle täydennysrakentamiskorvauksena 1/3 sijasta enimmillään 2/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta silloin, kun haltijan nykyisten autopaikkojen toteuttamisesta uuden asemakaavan mukaisille autopaikoille aiheutuu merkittäviä korvausinvestointeja.

Todettakoon vielä, että täydennysrakentamisen edistämiseksi kiinteistölautakunta päätti 9.6.2009 soveltamisohjeiden tarkistamisesta niin, että korvauksen suuruus on riippumaton lisärakennusoikeuden tulevasta hallinta- ja rahoitusmuodosta. Siten esim. valtion tukemassa asuntotuotannossa rakennusoikeuden hinnan määrittelyn perustana käytetään alueen kohtuullista hintatasoa ilman nykyistä 20 %:n vähennystä.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 23.4.2014 hyväksymä ja 6.6.2014 lainvoimaiseksi tullut asemakaavan muutos nro 12175 mahdollistaa muun ohella täydennysrakentamista asuntotontille (AK) 47034/1.

Tontista (AK) 47034/1 on kaavamuutoksella erotettu uusi asuinkerrostalotontti (AK) 47034/4, jolle on merkitty rakennusoikeutta 3 200 k-m² (pinta-ala noin 3 881 m²). Samalla entisestä tontista 47034/1 on muodostettu pinta-alaltaan pienempi tontti (AK) 47034/3, jolle on merkitty rakennusoikeutta 7 500 k-m².

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto.

Valtaosa korttelin 47034 vanhoista autopaikoista (68 / 77 kpl) siirretään täydennysrakentamisen vuoksi uuteen paikkaan tontille 47034/3.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12175 on liitteenä nro 1.

Tontin 47034/1 maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Kiinteistölautakunta päätti 26.6.1973 (1082 §) vuokrata tontin 47034/1 Valtakunnalliselle vuokratalo-osuuskunnalle asuntotarkoituksiin ajaksi 1.7.1973 - 31.12.1973 ja tämän jälkeen pitkäaikaisesti ajaksi 1.6.1974 - 31.12.2035 päätöksellä 4.6.1974 (950 §). Vuokraoikeus

rakennuksineen on siirtynyt VVO Kiinteistökehitys Oy:lle 19.3.1999 ja edelleen VVO Vuokra-asunnot Oy:lle 16.8.2010.

Tontin 47034/1 maanvuokrasopimus muutetaan vastaamaan 6.6.2014 lainvoiman saaneen asemakaavan muutoksen nro 12175 mukaista tonttia 47034/3.

Aikaisemmin voimassa olleen asemakaavan nro 5753 mukaan tontin 47034/1 rakennusoikeuden määrä on ollut 7 800 k-m². Tästä 300 k-m² on varattu erillistä myymälärakennusta varten, ja vuokralaiselta on peritty vuokraa 7 800 k-m²:n mukaan.

Uudessa asemakaavassa tontin 47034/3 rakennusoikeuden määrä on 7 500 k-m² eikä kaava mahdollista enää myymälärakennuksen toteuttamista tontille. Näin ollen esitetään, että kaavan lainvoimaistumista seuraavasta kuukaudesta eli 1.7.2014 lukien vuokralaiselta perittäisiin vuokraa asemakaavan mahdollistaman rakennusoikeuden määrän mukaisesti. Aiemmin voimassa ollut asemakaava mahdollisti myymälärakennuksen toteuttamisen, mutta sitä ei koskaan toteutettu. Näin ollen nykyistä perusvuosivuokraa tulee vähentää liiketilojen osalle kohdistuvan perusvuosivuokran verran.

Täydennysrakentamiskorvauksen ja investointikustannusten suorittaminen

Korvauksen suorittaminen on käsitelty kiinteistöviraston tonttiosastolla kaupunginvaltuuston päättämien täydennysrakentamisperiaatteiden ja kiinteistölautakunnan antamien soveltamisohjeiden mukaisesti.

Kaupunki maksaa tontin vuokralaiselle VVO Vuokra-asunnot Oy:lle täydennysrakentamiskorvauksena 1/3 uudisrakentamistontin nettoarvonnousun määrästä.

Lisärakennusoikeuden arvosta vähennetään ensin ns. korvausinvestoinnit. Uuden asuntotontin käyttöönotto ja rakentaminen edellyttävät nykyisten asukkaiden maantasoisten autopaikkojen siirtämistä ja uusien korvaavien autopaikkojen rakentamista. VVO Vuokra-asunnot Oy on toimittanut tonttiosastolle 13.5.2014 päivätyn pysäköintipaikkojen rakentamista koskevan urakkatarjouspyynnön sekä 9.6.2014 päivätyn urakkatarjousten avauspöytäkirjan sekä hyväksytyn tarjouksen. Korvausinvestointeina esitetään maksettavaksi hyväksytyn tarjouksen mukaisesti 309 380 euroa (sis. alv. 24 %).

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 26.6.2014 (375 §) hyväksynyt kaupungin korvausinvestointitöiden toteuttamista koskevien soveltamisohjeiden muuttamisen siten, että korvausinvestoinnit maksetaan vuokralaiselle jatkossa suoraan rahana samassa yhteydessä kun täydennysrakentamiskorvaus maksetaan. Menettely on

kevyempi verrattuna aikaisempaan käytäntöön, jossa korvausinvestointitöiden kustannukset on arvioitu tonttiosastolla vuokralaisen kanssa käydyissä neuvotteluissa ja tonttiosaston osastopäällikkö on tehnyt hankintapäätöksen sekä tilannut työt tarjousten perusteella.

Lisärakennusoikeuden hinnan määrittelyn lähtökohdaksi otetaan alueen kohtuullinen hintataso. Kaupunginvaltuusto päätti 23.4.2014 (129 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 47034/4 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa, joka nykyhintatasossa vastaa pääoma-arvoa 477 euroa / k-m² (ind. 1907).

VVO Vuokra-asunnot Oy:lle maksettava täydennysrakentamiskorvaus asemakaavan muutoksen nro 12175 tuomasta tontin 47034/4 nettoarvonnoususta on 405 673 euroa. Korvausinvestointien määrä on 309 380 euroa (sis. alv. 24 %).

Täydennysrakentamista koskeva korvauslaskelma on liitteenä nro 2.

Korvausinvestoinnit maksetaan vuokralaiselle kertakorvauksena samassa yhteydessä täydennysrakentamiskorvauksen kanssa sen jälkeen, kun tontin 47034/1 vuokrasopimuksen muutos on vuokralaisen ja kaupungin välillä allekirjoitettu. Täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestointien maksaminen edellyttää, että täydennysrakentamiskorvauksen maksamista varten haettu määräraha on myönnetty.

Määrärahat

Kiinteistövirasto on 22.7.2014 esittänyt, että kaupunginhallitus myöntäisi kiinteistövirastolle yhteensä 1,4 miljoonan euron (alv 0 %) määrärahan käytettäväksi kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamiskorvauksiin (TA 8 01 03 03). Kiinteistövirastolle on ennestään myönnetty vuodelle 2014 kahden miljoonan euron määräraha täydennysrakentamiskorvauksia varten.

Tontin 47034/4 myymistä koskeva asia

Tontin 47034/4 myymistä koskeva asia on esiteltävänä lautakunnalle tonttiosaston asiana toisaalla tällä esityslistalla.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Asemakaavakartta nro 12175
2	Korvauslaskelma Leikkikuja

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tonttiosasto	
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Kv/hallinto-osasto	
Kv/kmo	
Stara	

8
Asuinkerrostalotontin myyminen Asunto Oy Helsingin Leikkikujalle (Mellunkylä, Kontula, tontti 47034/4)

HEL 2014-010842 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 119/681 504 ja 119/680 504, Leikkikuja 2b

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää myydä Asunto Oy Helsingin Leikkikujalle (Y-tunnus 1934382-0) asemakaavan muutoksen nro 12175 mukaisen Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47034 tontin 4 (pinta-ala noin 3 881 m², os. Leikkikuja 2b) jäljempänä mainituin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on yhteensä 1 679 420 euroa.

2

Kaupungilla on oikeus periä tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli tontin rakennusluvasta todettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (3 205 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 524 euroa/k-m². Lisäkauppahintaa ei kuitenkaan peritä asuntojen ulkopuolisten tilojen osalta, mikäli asemakaavamääräykset sallivat näiden rakentamisen kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Ostaja on velvollinen viipymättä toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle tiedon rakennusluvasta, kun lupa on saanut lainvoiman.

3

Tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 31.12.2014, ellei myyjä myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

4

Kaupassa noudatetaan ilmoitettua tonttikohtaista hintaa 31.12.2014 saakka. Mikäli myyjä myöntää ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä kaupan tekemiseen lisäaikaa, kauppahintaa tarkistetaan 1.1.2015 alkaen kaupantekopäivään saakka kolmen (3) % suuruisella vuotuisella korolla.

Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan myyjälle kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

Lopuksi kiinteistölautakunta päättää, että tontin 47034/4 kauppakirja voidaan allekirjoittaa vasta, kun tontin 47034/1 vuokrasopimus on muutettu koskemaan tonttia 47034/3.

Tiivistelmä

VVO Vuokra-asunnot Oy:lle vuokratusta tontista (AK) 47034/1 on täydennysrakentamista koskevalla asemakaavan muutoksella nro 12175 kaavoitettu uusi asuinkerrostalotontti (AK) 47034/4, jolle on merkitty lisärakennusoikeutta 3 200 k-m². Samalla entisestä tontista 47034/1 on muodostettu pinta-alaltaan pienempi tontti (AK) 47034/3, jolle on merkitty rakennusoikeutta 7 500 k-m².

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että tontti 47034/4 myytäisiin Asunto Oy Helsingin Leikkikujalle, jonka omistaa VVO Kodit Oy. Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, ja kauppakirjaan otetaan ehto, jonka mukaan asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuoden ajan rakennuksen käyttöönotosta lukien.

Tontti 47034/4 oli tarkoitus alun perin vuokrata osto-optiolla Asunto Oy Helsingin Leikkikujalle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamista varten. Kaupunginhallitus päätti 16.6.2014 (714 §) maanmyynnin edistämisen periaatteista vuosille 2014 - 2018. Päätöksen mukaan sääntelemättömään tuotantoon varattujen kerros- ja rivitalotonttien tontinvaraajien kanssa tulee neuvotella tontin luovuttamisesta myymällä. Tämän perusteella tontin tulevalta vuokralaiselta Asunto Oy Helsingin Leikkikujalta tiedusteltiin kiinnostusta ostaa tontti suoraan ilman vuokraamista.

Esittelijän perustelut

Hakemus

VVO Vuokra-asunnot Oy on vuokrannut Helsingin kaupungilta tontin 47034/1. Asemakaavamuutos, jolla tontti nro 1 jaetaan tonteiksi 47034/3 ja 4, on tullut lainvoimaiseksi 6.6.2014.

VVO Vuokra-asunnot Oy pyytää hakemuksessaan 24.6.2014, että tontti nro 4 vuokrataan 1.9.2014 alkaen Asunto Oy Helsingin Leikkikuja -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 1934382-0) ja että vuokrasopimukseen sisällytetään tontin osto-oikeus.

Kaupunginhallituksen 16.6.2014 (714 §) tekemän päätöksen perusteella vuokralaiselle on ilmoitettu mahdollisuudesta ostaa tontti suoraan. VVO Vuokra-asunnot Oy on 29.8.2014 ilmoittanut sähköpostitse Asunto Oy Helsingin Leikkikujan puolesta, että se haluaa ostaa tontin suoraan.

Varauspäätös

Tonttia 47034/4 ei ole varattu. Lautakunnalle esitetään, että tontti myytäisiin ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten Asunto Oy Helsingin Leikkikujalle, jonka omistaa VVO Kodit Oy. Tontti 47034/4 muodostuu VVO Vuokra-asunnot Oy:lle ennestään vuokratusta tontista 47034/1.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 23.4.2014 hyväksymä ja 6.6.2014 lainvoimaiseksi tullut asemakaavan muutos nro 12175 mahdollistaa muun ohella täydennysrakentamista asuntotontille (AK) 47034/1.

Tontista (AK) 47034/1 on kaavamuutoksella erotettu uusi asuinkerrostalotontti 47034/4 ja tontin 47034/1 pinta-alaa on pienennetty ja siitä on muodostettu tontti 47034/3.

Tontille 47034/4 voi rakentaa kahdeksankerroksisen pistetalon. Tonttia ei vielä ole lohkottu ja rekisteröity. Tonttijako nro 12481 on hyväksytty 7.7.2014. Tontin pinta-ala on 3 881 m² ja rakennusoikeus 3 200 k-m². Tontin osoite on Leikkikuja 2b.

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12175 on liitteenä nro 2.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontille ei ole tehty lyhytaikaista vuokrausta, sillä se on muodostettu täydennysrakentamista varten tontista 47034/1. Tontille on haettu rakennuslupa vanhan, tontille 47034/1 tehdyn maanvuokrasopimuksen perusteella.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tontin 47034/4 rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tontin 47034/3 kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Laadittavat rasite- tai yhteisjärjestelysopimukset tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi.

Myyjä ei vastaa mistään rasitteista/yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Myyjä ei vastaa myöskään rasitteen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Suunnitelmat, keskipinta-alavaatimus ja rakennuksen energiatehokkuusluokka

Suunnitelmien mukaan tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen toteutettava asuinrakennusoikeus on yhteensä 3 205 k-m² (kaavassa 3 200 k-m²). Hankkeen piirustukset on hyväksytty kiinteistöviraston tonttiosastolla 7.8.2014 (184 §). Hankkeen rakennuslupakäsittely on vielä kesken.

Tontille 47034/4 toteutetaan 51 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, joiden keskipinta-ala on noin 54 m². Pääsuunnittelija on Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy.

Kauppakirjaan sisällytetään ehto, jonka mukaan sääntelemättömässä asuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 35 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m². Toimitetun huoneistoluettelon mukaan perheasuntojen osuus toteutettavasta asuinhuoneistoalasta on 43,7 % ja keskipinta-ala 75 h-m².

Tontin rakennushanke täyttää vuoden 2008 lain mukaiset energiatehokkuusluokan A vaatimukset (nykyisten vaatimusten C-energiatehokkuusluokka).

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Vuokrausperusteet

Kiinteistölautakunta päätti 20.2.2014 (96 §) sisällyttää tontin 47034/4 pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen mm. seuraavat osto-optiota koskevat ehdot:

- Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 27,50 euroa/kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

- Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, mainitut asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

- Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Kauppahinta

Tontti 47034/4 oli tarkoitus alun perin vuokrata osto-optiolla Asunto Oy Helsingin Leikkikujalle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamista varten. Kaupunginhallitus päätti 16.6.2014 (714 §) maanmyynnin edistämisen periaatteista vuosille 2014 - 2018. Päätöksen mukaan sääntelemättömään tuotantoon varattujen kerros- ja rivitalotonttien tontinvaraajien kanssa tulee neuvotella tontin luovuttamisesta myymällä. Tämän perusteella tontin tulevalta vuokralaiselta Asunto Oy Helsingin Leikkikujalta tiedusteltiin kiinnostusta ostaa tontti suoraan ilman vuokraamista.

Tontin kauppahinnan esitetään määräytyvän edellä kerrotun kiinteistölautakunnan 20.2.2014 (96 §) tekemän päätöksen mukaisesti. Hintatasossa 7/2014 (ind. 1907) laskettu kerrosneliömetrihinta on 524 euroa. Tällöin tontin kauppahinta on yhteensä 1 679 420 euroa (3 205 k-m² x 524 e/k-m²).

Kaupungilla on oikeus periä tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli tontin rakennusluvasta todettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (3 205 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 524 euroa/k-m². Lisäkauppahintaa ei kuitenkaan peritä asuntojen ulkopuolisten tilojen osalta, mikäli asemakaavamääräykset sallivat näiden rakentamisen kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Ostaja on velvollinen viipymättä toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle tiedon rakennusluvasta, kun lupa on saanut lainvoiman.

Edellä mainitulla tavalla määritellyn kauppahinnan lisäksi kauppahintaa tarkistetaan laskemalla sille kolmen (3) % vuotuinen korko 1.1.2015 alkaen kaupantekopäivään saakka.

Koska kauppahinta jää alle lautakunnan kahden miljoonan euron toimivaltarajan, on kiinteistölautakunta toimivaltainen päättämään tontin 47034/4 myymisestä.

Muut ehdot

Kauppakirjaan on sisällytetty muun muassa velvoite pitää asunnot vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuoden ajan rakennusten valmistumisesta lukien.

Muilta osin noudatetaan päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Kauppakirjan ehdot tontti 47034-4
2	Asemakaavakartta nro 12175

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Ostaja	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1
Kv/tonttiosasto	Liite 1
Kv/hallinto-osasto	Liite 1
Kv/kmo	Liite 1

9

Kolmen tontin varaaminen jatkuvan tonttihaun perusteella (asuntohankkeiden suunnittelua varten Viikin tontti 36110/1 ja Alppikylän suunniteltu tontti 41304/2 sekä asunto- ja työpaikkahankkeen suunnittelua varten Alppikylän tontti 41301/2)

HEL 2014-010992 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 103/679 499, 131/682 503 ja 131/683 503; Henrik Lättiläisenkatu 5, Alppikylänkatu 18, Pitsinvirkkaajankatu 3/Tattarikatu 1/Hevosmiehenkatu 2/Alppikylänkatu 35

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää varata Basso Building Systems Oy:lle (Y-tunnus 2228778-6) Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 36110 tontin 1 asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistus- tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon.

2

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan kaupungin niin vaatiessa sijoittamaan velvoiteautopaikat Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n yhteispysäköintilaitoksiin sekä tekemään kaikki tätä varten tarvittavat sopimukset viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tontin ostamisesta.

3

Lisäksi noudatetaan jäljempänä päätöskohdassa D mainittuja yleisiä varausehtoja.

B

Kiinteistölautakunta päättää varata T.T.Työmaatulos Oy:n (Y-tunnus 1781128-0) ja Oy Euro Dogs Ab:n (Y-tunnus 0947932-9) toimesta perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41301 tontin 2 asunto- ja toimitilahankkeen suunnittelua ja organisointia varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja sekä liike-/työtiloja.

2

Varauksensaajat vastaavat kaupunkia kohtaan varausehtojen noudattamisesta yhteisvastuullisesti. Mikäli varaus päättyy yhden varaajan osalta, kaupungilla on seuraamuksitta oikeus määrätä varaus päättymään myös muiden osalta.

3

Lisäksi noudatetaan jäljempänä päätöskohdassa D mainittuja yleisiä varausehtoja.

C

Kiinteistölautakunta päättää varata Movira Oy:n (Y-tunnus 1947193-7), Movitek Oy:n (Y-tunnus 2330620-5) ja Decorra Consulting Oy:n (Y-tunnus 1720342-9) toimesta perustettavan/perustettavien yhtiön/yhtiöiden lukuun Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41304 suunnitellun tontin 2 asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

2

Varauksensaajat vastaavat kaupunkia kohtaan varausehtojen noudattamisesta yhteisvastuullisesti. Mikäli varaus päättyy yhden varaajan osalta, kaupungilla on seuraamuksitta oikeus määrätä varaus päättymään myös muiden osalta.

3

Varauksensaaja on velvollinen hakemaan tontin rakentamisen ensimmäiselle vaiheelle rakennuslupaa viimeistään 31.3.2015 mennessä. Ensimmäisen vaiheen tulee käsittää asuinrakennusoikeutta vähintään noin 1 000 k-m².

Mainitun ensimmäisen vaiheen rakentamisen tulee alkaa viimeistään 30.6.2015 mennessä.

Kaupungilla on seuraamuksitta oikeus määrätä varaus päättymään, mikäli varauksensaajat eivät noudata edellä mainittuja määräaikoja. Varauksensaajilla on kuitenkin oikeus saada määräajoille jatkoa, mikäli viivästys johtuu painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä.

4

Lisäksi noudatetaan jäljempänä päätöskohdassa D mainittuja yleisiä varausehtoja.

D

Lautakunta päättää, että edellä päätöskohdissa A-C mainituissa varauksissa noudatetaan lisäksi seuraavia ehtoja:

1

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

2

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää C–energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä

mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

3

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinointiryhmien kanssa.

4

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 5 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.3.2013 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

5

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

E

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia.

F

Kiinteistölautakunta päättää todeta, etteivät liitteinä nro 4 olevat hakemukset anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

Tiivistelmä

Alppikylän tontti 41301/2 on ollut varausesityksen valmistelua varten yleisesti haettavana ns. jatkuvassa tonttihaussa 6.6.2014 alkaen. Hakuajan päättymiseen mennessä tonttiin kohdistui yksi hakemus. Alppikylän suunniteltu tontti 41304/2 on ollut jatkuvassa tonttihaussa 15.6.2014 alkaen. Siihen kohdistui kolme hakemusta. Viikin tontti 36110/1 on ollut jatkuvassa haussa haettavana 21.11.2013 alkaen ja hakuajan päättymiseen mennessä tontista saatiin kaksi hakemusta.

Hakemusten ja käytyjen neuvottelujen perusteella Alppikylän tontti 41301/2 esitetään varattavaksi T.T.Työmaatulos Oy:n ja Oy Euro Dogs Ab:n toimesta perustettavan yhtiön lukuun asemakaavan mukaisten rakennusten suunnittelua ja organisointia varten. Tontti 36110/1 esitetään varattavaksi Basso Building Systems Oy:lle asemakaavan mukaisten rakennusten suunnittelua ja organisointia varten. Alppikylän suunniteltu tontti 41304/2 esitetään varattavaksi Movira Oy:n, Movitek Oy:n ja Decorra Consulting Oy:n toimesta perustettavan yhtiön lukuun.

Nyt esitetyt tontinvaraukset tukisivat asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista ja edistäisivät kaupungin pyrkimyksiä edistää rakennusalan kilpailua. Lisäksi varaukset edistäisivät pitkään rakentamiskelpoisina olleiden Viikinmäen ja Alppikylän tonttien rakentumista. Varauksia voidaan pitää perusteltuina. Varattavaksi esitetylle tontille 41301/2 voidaan rakentaa 5 - 10 asuntoa asuntojen koosta riippuen. Tontin 41304/2 suunnitelmissa on noin 40 asuntoa.

Jatkuva tonttihaku

Kaupunginhallitus oikeutti tammikuussa 2013 kiinteistölautakunnan varaamaan ns. jatkuvan tonttihaun perusteella säätelemättömään asuntotuotantoon tai välimuodon asuntotuotantoon sellaiset asuntojen ja yleisten rakennusten tontit, jotka ovat vähintään kerran kuulutettu yleisen tonttihaun, ilmoittautumismenettelyn tai kilpailun yhteydessä yleisesti haettaviksi mutta joille ei ole tonttihaussa löydetty tällöin

varaajaa. Tontit, joille ei ole mainituissa luovutusmenettelyissä löydetty toteuttajaa, siirtyvät siten jatkuvaan tonttihakuun. Jatkuvan tonttihaun tontit ilmoitetaan haettaviksi kiinteistöviraston tonttiosaston Internet-sivuilla. Tontit ovat kaikkien kiinnostuneiden haettavissa vähintään neljä viikkoa julkaisupäivästä. Kiinteistöviraston tonttiosasto on ottanut jatkuvan tonttihaun tontinvarausesitysten valmistelussa käyttöön lokakuun 2013 alussa.

Nyt puheena olevat tontit ovat aiemmin olleet yleisesti haettavina julkisesti vireille kuulutettujen tonttihakujen/kilpailujen yhteydessä. Tästä huolimatta tonteilla ei ole vireillä hankkeita ja tonteilla ei ole varaajaa. Tonttiosasto on tonttien varausesityksen valmistelua varten ilmoittanut kyseiset tontit haettaviksi jatkuvan tonttihaun mukaisella menettelyllä. Jatkuvaan tonttihakuun siirrettyjen tonttien haku jatkuu kuinkin tontin osalta siihen saakka, kunnes varausesityksen valmistelun kannalta riittävä määrä hyväksyttäviksi arvioituja hakemuksia on saatu. Kun hakemusten määrä arvioidaan riittäväksi, tonttiosasto ilmoittaa Internet-sivuillaan kyseisen tontin osalta määräpäivän, johon mennessä hakemukset tulee viimeistään toimittaa. Määräaika on yleensä noin 2 - 3 viikkoa ilmoituksen julkaisemisesta. Määräajan päätyttyä tontti poistuu jatkuvasta tonttihausta, ja määräajan jälkeen toimitetut hakemukset voidaan jättää huomioitta varausesityksen valmistelussa.

Tontit ovat edellä mainitusta riippumatta kaikissa tilanteissa haettavissa vähintään 4 viikkoa siitä, kun tontti on ensimmäisen kerran julkaistu haettavaksi. Kaikkia hakijoita pyydettiin toimittamaan hakemuksen liitteenä todistukset yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta sekä luottokelpoisuustodistuksen. Niitä hakijoita, jotka olivat toimittaneet hakemuksensa ennen hakuajan alkamista ja joille nyt esitetään varattavaksi tontti, pyydettiin täydentämään hakemuksiaan mm. edellä mainittujen todistusten osalta.

Tontti 36110/1 on ollut jatkuvassa haussa haettavana 21.11.2013 - 11.4.2014. Tontti 41301/2 on ollut jatkuvassa haussa haettavana 6.6.2014 - 15.9.2014. Suunniteltu tontti 41304/2 on ollut jatkuvassa haussa haettavana 15.6.2014 - 15.7.2014.

Tonttien asemakaavat ja perustiedot

Viikinmäen tontti 36110/1

Kaupunginvaltuuston 13.4.2005 hyväksymän ja 27.5.2005 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11250 mukaan tontti 36110/1 on A-korttelialuetta, jossa on rakennusoikeutta 850 k-m². Tontin osoite on Henrik Lättiläisenkatu 5.

Sijaintikartta on liitteenä nro 1 ja kopio kaavakartasta on liitteenä nro 2.

Alppikylän tontti 41301/2

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11370 mukaan korttelin 41301 tontilla 2 on kaavamerkintä ATY (asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialue). Alueelle saa sijoittaa ympäristöhaittaa tuottamattomia työ- ja liiketiloja. Asemakaavassa tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 700 k-m², josta enintään 400 k-m² on varattava asuintiloiksi ja 300 k-m² työ- ja liiketiloiksi. Tontin pinta-ala on 1 194 m² ja osoite Alppikylänkatu 18.

Sijaintikartta on liitteenä nro 1 ja kopio kaavakartasta on liitteenä nro 2.

Alppikylän suunniteltu tontti 41304/2

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11370 mukaan korttelin 41304 tontilla 2 on kaavamerkintä A-3 (asuinrakennusten korttelialue). Asuinrakennusten tulee edustaa atrium-tyyppiä. Rakennusoikeutta tontilla on 4 800 k-m². Sen pinta-ala on 9 483 m² ja osoite Pitsinvirkkaajankatu 3/Tattarikatu 1/Hevosmiehenkatu 2/Alppikylänkatu 35.

Sijaintikartta on liitteenä nro 1 ja kopio kaavakartasta on liitteenä nro 2.

Hakemusten käsittely

Hakuajan päättymiseen mennessä hakemuksia saapui Viikinmäen tonttiin 36110/1 kaksi kappaletta. Alppikylän tonttiin 41301/2 kohdistui yksi hakemus. Toiseen Alppikylän suunniteltuun tonttiin 41304/2 kohdistui kolme hakemusta.

Hakemuksen ja neuvotteluiden perusteella Viikinmäen tontti 36110/1 esitetään varattavaksi Basso Building Systems Oy:lle. Tontti esitetään varattavaksi sääntelemättömään asuntotuotantoon, koska tontti on aiemmin ollut varattuna tätä tuotantoa varten. Säännellyt asuntotuotannon, erityisesti ARA-vuokra-asuntotuotannon, lisääminen Viikinmäen alueella ei ole perusteltua.

Alppikylän suunniteltu tontti 41304/2 esitetään varattavaksi Movira Oy:n, Movitek Oy:n ja Decorra Consulting Oy:n toimesta perustettavan yhtiön lukuun. Mainitut toimijat ovat aiemmin toimineet kyseisen tontin entisen tontinvaraajan, Kareg Oy:n, yhteistyökumppaneina. Kareg Oy:n tontinvarauksen päätyttyä yritykset ovat nyt itse hakeneet tontin varaamista. Varauksensaajiksi esitettävillä on käytössään pitkälle viedyt suunnitelmat tontin rakentamiseksi, mikä mahdollistaa hankkeen nopean aloittamisen. Tätä voidaan pitää Alppikylän rakentumisen

edistämisen kannalta erittäin toivottavana. Varauspäätökseen esitetään otettavaksi hankkeen etenemistä koskevat ehdot.

Alppikylän tonttiin 41301/2 kohdistui yksi hakemus, joten tontti esitetään varattavaksi sen perusteella T.T.Työmaatulos Oy:lle sekä Oy Euro Dogs Ab:lle.

Esittelijän perustelut

Lopuksi

Esittelijä toteaa, että tonttien varaamisesta on neuvoteltu tontinvaraajiksi esitettävien kanssa.

Nyt esitetyt tontinvaraukset tukisivat asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista ja edistäisivät kaupungin pyrkimyksiä edistää rakennusalan kilpailua. Lisäksi varaukset edistäisivät pitkään rakentamiskelpoisina olleiden Viikinmäen ja Alppikylän tonttien rakentumista. Varauksia voidaan pitää perusteltuina. Varattavaksi esitetylle Alppikylän tontille 41301/2 voidaan rakentaa 5 - 10 asuntoa asuntojen koosta riippuen. Alppikylän tontin 41304/2 suunnitelmissa on puolestaan noin 40 asuntoa. Viikinmäen tontille 36110/1 voidaan rakentaa noin 10 asuntoa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi
Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

1	Sijaintikartat
2	Asemakaavakartat
3	Hakemukset, esitettävät varaukset
4	Hakemukset, jotka eivät aiheuta toimenpiteitä
5	Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varauksensaajat	Liite 1
	Liite 2
	Liite 5
	Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muut hakijat	Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tonttiosasto Liite 1

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alv.nro
FI02012566

3
Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätösehdotus

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

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

4
Pyydetyt kaavalausunnot

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1
Ksv:n lausuntopyyntö Keski-Pasilan keskustakorttelin asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12261
HEL 2013-015432
Kiinteistölautakunta/Päättäjä
5.11.2014/Määräaika/To

2
Ksv:n lausuntopyyntö Kallion (11. ko) asemakaavan muutoksesta nro 12288, Kaupunginteatteri
HEL 2013-005419
Kiinteistövirasto/Päättäjä
5.11.2014/Määräaika/To

3
Ksv:n lausuntopyyntö Kaarelan (33. ko) asemakaavan muutoksesta nro 12275
HEL 2013-010702
Kiinteistölautakunta/Päättäjä
5.11.2014/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävillä luottamushenkilöportaalissa kohdassa aineistot. Lautakunnan jäsenet https://hepa.hel.fi/ ja kiinteistöviraston henkilöstö http://lhp/Klk.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

5
Viraston tiedotuksia

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

6
Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätösehdotus

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer