Kokousaika	31.3.2015 klo 16:00 - 16:51	
Kokouspaikka	Kiinteistöviraston neuvotteluhuone Espa (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)	
Läsnä		
Jäsenet		
	Hamid, Jasmin	varapuheenjohtaja
	Aaltonen, Jaana	
	Das Bhowmik, Elina	
	Rantanen, Tuomas	
	Sademies, Olli	paitsi 153 §
	Tossavainen, Timo	
	Haataja, Seija	varajäsen
	Järvinen, Ari	varajäsen
	Pulkkinen, Joonas	varajäsen
Muut		
	Kousa, Tuuli	kaupunginhallituksen edustaja
	Tuuttila, Juhani	vs. virastopäällikkö
	Sarin, Teuvo	vs. osastopäällikkö
	Hiltunen, Arto	tilakeskuksen päällikkö
	Patrikainen, Esko	vs. osastopäällikkö
	Helle, Laura	tiedottaja
	Montell, Kristina	lakimies
Puheenjohtaja		
	Jasmin Hamid	143 - 169 §
Esittelijät		
	Juhani Tuuttila	vs. virastopäällikkö 143 - 146 ja 168 - 169 §
	Arto Hiltunen	tilakeskuksen päällikkö 147 - 158 §
	Esko Patrikainen	vs. osastopäällikkö 159 - 166 §
	Teuvo Sarin	vs. osastopäällikkö 167 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Kristina Montell	lakimies

143 - 169 §

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566

§	Asia	
143	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
144	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen
145	Vp/3	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12331 mukaisen tontin 20828/1 varaamiseksi Sato Oyj:lle kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämistä ja asuntohankkeiden suunnittelua varten
146	Vp/4	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistönkaupan esisopimuksen tekemiseksi ja tonttien myymiseksi (Kaartinkaupunki, Kasarmitori, tontit 3048/2 ja 7)
147	Tila/1	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 ja lasten päiväkoti -hankkeen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
148	Tila/2	Liikuntamyllyn julkisivun ja ikkunoiden korjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen
149	Tila/3	Daghemmet Pärlanin hankesuunnitelman hyväksyminen
150	Tila/4	Toivolan lastenkodin talousrakennuksen vesikaton uusimisen ja savupiipun purun hankesuunnitelman hyväksyminen
151	Tila/5	Stadin ammattiopiston kosmetologiluokkien hius- ja meikkausluokiksi muuttamisen hankesuunnitelman hyväksyminen
152	Tila/6	Svenska normallyceumin perusparannuksen projektinjohtourakoitsijan valinta
153	Tila/7	Kiinteistönhoitopalvelujen kilpailutus
154	Tila/8	Viher- ja maanrakennustöiden puitejärjestely 1.4.2015 - 31.3.2017
155	Tila/9	Lattianhiontatöiden puitejärjestely 1.4.2015 - 31.3.2017
156	Tila/10	Peltisepäntöiden puitejärjestely 1.4.2015 - 31.3.2017
157	Tila/11	Kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n alueyhtiöiden välinen palvelusopimus alueyhtiöiden tilakeskukselle tuottamista palveluista
158	Tila/12	Oikaisuvaatimus kiinteistöviraston tilakeskuksen asuntovuokrauksen vuokrauspäällikön päätöksestä koskien asuinhuoneiston viallisuuksista myönnettyä vuokranalennusta

159	To/1	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kruunuvuorenrannan Koirasaarten alueen asemakaavaehdotuksesta nro 12311
160	To/2	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kuninkaantammenkallion aluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12313
161	To/3	Kalasataman Sompasaaren asuinkortteleita 10631, 10633 ja 10635 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn hyväksyminen (Kalasatama, Sompasaari)
162	To/4	Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen ja vuokran korotuksen kohtuullistaminen (Pasila, Länsi-Pasila, tontit 17075/1 ja17089/3)
163	To/5	Kiinteistölautakunnan lausunto Östersundom-toimikunnalle Östersundomin yhteisestä yleiskaavaehdotuksesta
164	To/6	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontin myyminen Asunto Oy Helsingin Förstille (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20801/7)
165	To/7	Autopaikkatontin vuokrasopimuksen merkitseminen päättyväksi ja autopaikkatontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Oulunkylä, Patola, tontit 28310/1 ja 2)
166	To/8	Tonttien varaaminen asuntohankkeiden suunnittelua varten (Alppikylä, tontit 41290/3 ja 4, 41297/2 ja 3 sekä 41305/2 ja 3)
167	Ha/1	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
168	Vp/5	Viraston tiedotuksia
169	Vp/6	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

§ 143
Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Samalla kiinteistölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Tossavaisen ja Rantasen sekä varatarkastajiksi jäsenet Das Bhowmikin ja Pulkkisen.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

§ 144
Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätös

Kiinteistölautakunta ei kuullut asiantuntijoita.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

§ 145
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12331 mukaisen tontin 20828/1 varaamiseksi Sato Oyj:lle kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämistä ja asuntohankkeiden suunnittelua varten

HEL 2015-003734 T 10 01 01 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Sato Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin 20828 suunnitellun tontin nro 1 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin rakennusoikeudesta enintään noin 8 800 k-m² tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on tällöin pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.

2

Tontin rakennusoikeudesta vähintään noin 3 000 k-m² tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan kohteen Hitas-hankintahinnan määräytymisen periaatteista ennen kohteen markkinoinnin aloittamista.

Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m². Kiinteistöviraston tonttiosasto voi perustellusta syytä myöntää mainittuun keskipinta-alavaatimukseen vähäisiä muutoksia.

3

Osapuolet toteavat, että hanke on Sato Oyj:n 75-vuotisjuhlahanke, jonka tavoitteena on korkeatasoisten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä korkeatasoisten ja kohtuuhintaisten Hitas-omistusasuntojen toteuttaminen varausalueelle.

Varauksensaaja on tätä varten velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontista kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun.

Varauksensaajan hanke tulee suunnitella ja rakentaa voittaneen ehdotuksen mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Hankkeen pääsuunnittelija sekä tontin rakentamista koskevat rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston sekä Länsisataman aluetyöryhmän hyväksyttäviksi ennen rakennusluvan hakemista.

4

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan hankkeen toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin rakentaminen edellyttänee muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista.

5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 4 olevia asuntotonttien yleisiä varausehtoja, liitteenä nro 5 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja ja Hitas-omistusasuntotuotannon osalta liitteenä nro 6 olevia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja. Varauksensaaja on edelleen velvollinen noudattamaan liitteenä nro 7 olevaa tonttiosaston toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemukset

2	Kartat
3	Asemakaavan muutosehdotus 12331
4	Yleiset varausehdot 25.3.2015
5	Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot 31.3.2015
6	Hitas varausehdot
7	Tonttiosaston toimintaohje 19.3.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Kaupunginhallitus	
Hakija	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Sato Oyj (jäljempänä ”Sato”) on hakenut tonttia Jätkäsaaresta yhtiön 75-vuotisjuhlavuoden erityishankkeeksi. Sato Oyj on juhlavuoden kunniaksi päättänyt järjestää kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun asuinkerrostalokohteen suunnittelusta. Lähtökohtana kilpailulle on suunnitella ja toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisia, pohjaratkaisuiltaan monipuolisia ja energiatehokkaita asuntoja.

Hakemuksen ja neuvotteluiden perusteella esitetään, että Satolle varattaisiin Jätkäsaaren Altantinkaaren länsiosaan sijoittuva asuinkerrostalotontti (AK) 20828/1, jonka rakennusoikeus on 11 800 k-m². Kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun pohjalta tontille toteutettaisiin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (noin 8 800 k-m²) sekä Hitas-omistusasuntotuotantoa (noin 3 000 k-m²). Tontti sijoittuu erittäin näkyvälle paikalle rajoittuen kahdelta sivulta Hyväntoivonpuistoon ja yhdeltä sivulta alueen kokoojakatuun. Tontille rakennettavan rakennuksen kerrosluku vaihtelee välillä VII - XII. Tontti soveltuu siten hyvin korkeatasoiselle maamerkkirakennukselle.

Sato on ollut merkittävä rakennuttaja Helsingissä vuosikymmeniä ja sillä on nykyiselläänkin Helsingissä 8 600 vuokra-asuntoa. Esittelijä katsoo, että nyt esitettävä tontinvaraus tukee kaupungin

asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista ja edistää monipuolisen asuntotypologian ja -tarjonnan kehittymistä kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun keinoin. Varattavaksi esitettävälle tontille on mahdollista rakentaa noin 125 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa ja noin 40 Hitas-omistusasuntoa. Vapaarahoitteiselle asuntotuotannolle muodostettava tontti luovutettaisiin myymällä käypään arvoon, joten esitys tukee myös tulevien vuosien maanmyyntitavoitteiden saavuttamista. Myytävälle tontille rakennettavat asunnot tulisi pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta.

Sijaintikartta on liitteenä nro 2.

Esittelijän perustelut

Tonttien asemakaava- ja perustiedot

Länsisataman Jätkäsaaren Atlantinkaaren alueelle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 12331, joka on ollut nähtävillä 23.1. - 23.2.2015. Asemakaavan muutosehdotuksen alueelle sijoittuu muun ohella ohjeellinen asuinkerrostalotontti 20828/1 (AK). Tontin 20828/1 rakennusoikeudeksi on merkitty 11 800 k-m², josta kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta on vähintään 120 k-m² varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto mukaisesti (vähintään suurempi). Tontille rakennettavan rakennuksen kerrosmäärä vaihtelee välillä VI - XII.

Asemakaavaehdotuksen mukaisen ohjeellisen tontin 20828/1 pinta-ala on 2 415 m². Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Asemakaavan muutosehdotus ei ole lainvoimainen.

Kopio kaavamuutosehdotuksen kaavakartasta on liitteenä nro 3.

Tontille voidaan rakentaa noin 125 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa sekä 40 Hitas-omistusasuntoa.

Hakemus

Sato on hakenut tonttia Jätkäsaaresta yhtiön 75-vuotisjuhlavuoden erityishankkeeksi. Sato Oyj on juhlavuoden kunniaksi päättänyt järjestää kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun asuinkerrostalokohteen suunnittelusta. Lähtökohtana kilpailulle on suunnitella ja toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisia, pohjaratkaisuiltaan monipuolisia ja energiatehokkaita asuntoja.

Varausesitys

Esittelijä toteaa, että varauksesta on Saton lisäksi neuvoteltu Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa. Hakemukseen ja neuvotteluihin perustuen esitetään, että Satolle varattaisiin Jätkäsaaren Atlantinkaaren länsiosan asuinkerrostalotontti 20828/1 kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämistä sekä asuntohankkeen suunnittelua varten. Hanke toimisi Saton 75-vuotisjuhlahankkeena.

Po. tontti sijoittuu erittäin näkyvälle paikalle rajoittuen kahdelta sivulta Hyväntoivonpuistoon sekä yhdeltä sivulta alueen kokoojakatuun ja rakennettavan rakennuksen kerrosluku vaihtelee välillä VI - XII. Tontti soveltuu siten hyvin korkeatasoiselle maamerkkirakennukselle. Tontti mahdollistaa sekä vuokra että omistusasuntojen toteuttamisen.

Kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun pohjalta tontille toteutettaisiin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja enintään noin 8 800 k-m² sekä Hitas-omistusasuntotuotantoa vähintään noin 3 000 k-m². Varauksensaaja vastaa arkkitehtuurikilpailun kustannuksista. Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntojen keskipinta-alan tulisi olla vähintään 75 h-m².

Vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten vastaisuudessa muodostettava tontti luovutettaisiin varausehtojen mukaan myymällä käypään arvoon ja asunnot tulisi pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen valmistumisesta.

Sato on perinteikäs rakennuttaja Helsingissä. Yritys on perustettu vuonna 1940 ensin Helsinkiin toiminnan ollessa nykyisin maanlaajuista. Sato on rakennuttanut yli 200 000 asuntoa ja omistaa tällä hetkellä noin 24 200 asuntoa, joista Helsingissä on tällä hetkellä noin 8 600 asuntoa. Sato rakennuttaa vuosittain noin 500 - 800 asuntoa pääasiassa pääkaupunkiseudulle. Tällä hetkellä Helsingissä on rakenteilla noin 250 asuntoa.

Lopuksi

Esittelijä katsoo, että nyt esitettävä tontinvaraus mahdollistaa osaltaan näyttävän maamerkkirakennuksen toteuttamisen uuteen Jätkäsaaren kaupunginosaan ja tukee kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista sekä edistää monipuolisen asuntotypologian ja -tarjonnan kehittymistä kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun keinoin. Varattavaksi esitettävälle tontille on mahdollista rakentaa noin 125 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa ja noin 40 Hitas-omistusasuntoa. Vapaarahoitteiselle asuntotuotannolle muodostettava tontti luovutettaisiin myymällä

käypään arvoon, joten esitys tukee myös tulevien vuosien maanmyyntitavoitteiden saavuttamista.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

1	Hakemukset
2	Kartat
3	Asemakaavan muutosehdotus 12331
4	Yleiset varausehdot 25.3.2015
5	Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot 31.3.2015
6	Hitas varausehdot
7	Tonttiosaston toimintaohje 19.3.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Kaupunginhallitus	
Hakija	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7

§ 146
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistönkaupan esisopimuksen tekemiseksi ja tonttien myymiseksi (Kaartinkaupunki, Kasarmitori, tontit 3048/2 ja 7)

HEL 2015-003739 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 63/672 497, Pohjoinen Makasiinikatu 9 ja Kasarmikatu 21

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään esisopimus Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 3048 tontin 2 (osoite Pohjoinen Makasiinikatu 9, kiinteistötunnus 91-3-408-2) ja korttelin 3048 tontin 7 (osoite Kasarmikatu 21, kiinteistötunnus 91-3-408-7) myymisestä Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21:lle (Y-tunnus 2683399-1) seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on kaksikymmentäyksimiljoonaa viisisataatuhatta (21 500 000) euroa.

2

Kauppahinta maksetaan kolmessa osassa.

Käsiraha miljoona (1 000 000) euroa maksetaan, kun kiinteistön kaupan esisopimus allekirjoitetaan.

Kymmenenmiljoonaa (10 000 000) euroa maksetaan lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä viimeistään 31.12.2015.

Loput kauppahinnasta, kymmenenmiljoonaa viisisataatuhatta (10 500 000) euroa, maksetaan viimeistään 31.12.2016.

Ostaja on velvollinen antamaan kauppahinnan jälkimmäisen erän maksamisen vakuudeksi kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden.

Ostaja on velvollinen antamaan edellä mainitun vakuuden kaupungille ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista.

3

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman, kauppakirjat ovat kaupungin puolesta allekirjoitettavissa ja kun tonteille on saatu poikkeamispäätökset, purkuluvat ja rakennusluvat ja kun ne ovat tulleet lainvoimaisiksi. Lopullinen kauppa tehdään 1.11.2015 mennessä, ellei toisin sovita. Kauppa on edellä mainittujen edellytysten täytyttyä tehtävä viimeistään 31.12.2015, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

4

Muilta osin noudatetaan liitteessä nro 1 olevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 3048 tontti 2 (osoite Pohjoinen Makasiinikatu 9, kiinteistötunnus 91-3-408-2) ja korttelin 3048 tontti 7 (osoite Kasarmikatu 21, kiinteistötunnus 91-3-408-7) Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21:lle (Y-tunnus 2683399-1) liitteen nro 2 mukaisin ehdoin.

Käsittely

Juhani Tuuttila: Korjaus esityksen perusteluihin:

Esityksen perustelujen kohdan Hankkeen aikataulu ensimmäiseen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen ensimmäinen virke: Arkkitehtitoimisto SARC on laatinut toteille toteutettavasta uudisrakennuksesta suunnitelmat, joiden mukaan toteille rakennettaisiin 16 864 k-m²:n suuruinen liike- ja toimistorakennus.

Esityksen perustelujen kohdan Perustelut toisen kappaleen alkuun lisätään kolme uutta seuraavan sisältöistä uutta virkettä: Varauksensaajien kanssa on saavutettu neuvottelutulos po. tonttien myymisestä 21,5 miljoonan euron kauppahinnalla. Kauppahinta perustuu laadittujen suunnitelmien mukaiseen 16 864 k-m²:n suuruiseen rakennusoikeuteen. Mikäli tonteille rakennetaan enemmän, kauppahintaa tarkistetaan.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi

Liitteet

1	Esisopimusluonnos
2	Kauppakirjaluonnos
3	Kaava 461
4	Kaava 4407

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Ostaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2
Muut otteidensaajat	Esitysteksti Liite 1 Liite 2

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään esisopimus Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 3048 tontin 2 (osoite Pohjoinen Makasiinikatu 9, kiinteistötunnus 91-3-408-2) ja korttelin 3048 tontin 7 (osoite Kasarmikatu 21, kiinteistötunnus 91-3-408-7) myymisestä Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21:lle (Y-tunnus 2683399-1) seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on kaksikymmentäyksimiljoonaa viisisataatuhatta (21 500 000) euroa.

2

Kauppahinta maksetaan kolmessa osassa.

Käsiraha miljoona (1 000 000) euroa maksetaan, kun kiinteistön kaupan esisopimus allekirjoitetaan.

Kymmenenmiljoonaa (10 000 000) euroa maksetaan lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä viimeistään 31.12.2015.

Loput kauppahinnasta, kymmenenmiljoonaa viisisataatuhatta (10 500 000) euroa, maksetaan viimeistään 31.12.2016.

Ostaja on velvollinen antamaan kauppahinnan jälkimmäisen erän maksamisen vakuudeksi kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden.

Ostaja on velvollinen antamaan edellä mainitun vakuuden kaupungille ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista.

3

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman, kauppakirjat ovat kaupungin puolesta allekirjoitettavissa ja kun tonteille on saatu poikkeamispäätökset, purkuluvat ja rakennusluvat ja kun ne ovat tulleet lainvoimaisiksi. Lopullinen kauppa tehdään 1.11.2015 mennessä, ellei toisin sovita. Kauppa on edellä mainittujen edellytysten täytyttyä tehtävä viimeistään 31.12.2015, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

4

Muilta osin noudatetaan liitteessä nro 1 olevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 3048 tontti 2 (osoite Pohjoinen Makasiinikatu 9, kiinteistötunnus 91-3-408-2) ja korttelin 3048 tontti 7 (osoite Kasarmikatu 21, kiinteistötunnus 91-3-408-7) Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21:lle (Y-tunnus 2683399-1) liitteen nro 2 mukaisin ehdoin.

Tiivistelmä

Kiinteistövirasto on neuvotellut esisopimuksen tekemisestä Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21:n omistajien Ahlström Capital Oy:n ja HGR Property Partners Oy:n kanssa rakennusviraston nykyisten toimitilojen tonttien myymisestä 21 500 000 euron hintaan.

Rakennusvirasto siirtyy väliaikaisiin tiloihin viimeistään 1.11.2015. Tonteilla sijaitseva nykyinen, käyttöikänsä lopussa oleva toimistorakennus on tarkoitus purkaa. Tilalle rakennetaan uusi toimitilarakennus, johon sijoittuu pääkäyttäjänä Asianajotoimisto Roschier.

Kauppa on kaupungin kannalta perusteltu, sillä sen seurauksena vanhan ja heikkokuntoisen virastotalon tilalle saadaan erittäin korkeatasoinen uusi toimisto- ja liikerakennus kaikkein vaativimpien asiakkaiden käyttöön. Samalla kauppa toteuttaa osaltaan 100 miljoonan euron kiinteän omaisuuden myyntitavoitetta sekä kaupunginhallituksen 16.12.2013 (1360 §) antamaa kehotusta myydä teknisten virastojen käytössä nykyisin olevat rakennukset ja tontit.

Esittelijän perustelut

Tonttien varaus

Myytäviksi esitettävät tontit on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 10.11.2014 (1173 §) Ahlström Capital Oy:lle ja HGR Property Partners Oy:lle toimitilahanketta varten 30.6.2016 saakka.

Hankkeen aikataulu

Ostaja hakee uudisrakennusta varten tarvittavan rakennusluvan ja muut hankkeen edellyttämät luvat heti esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Rakennusviraston käyttö nykyisissä tiloissa päättyy 31.10.2015, ja ostajan tavoitteena on käynnistää vanhan rakennuksen purku heti marraskuun 2015 alussa.

Lopullinen kauppakirja on tarkoitus allekirjoittaa rakennusluvan ja myyntipäätöksen tultua lainvoimaisiksi 1.11.2015 mennessä ja viimeistään 31.12.2015.

Esisopimusluonnos on liitteenä nro 1 ja kauppakirjaluonnos liitteenä nro 2.

Tietoja ostajasta ja uudisrakennukseen sijoittuvasta pääkäyttäjästä

Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21 on Ahlström Capital -konserniin perustettava konserniyhtiö, jonka omistavat yhdessä Ahlström Capital Oy ja HGR Property Partners Oy.

Ahlström Capital Oy on yksi Suomen suurimmista sijoitusyhtiöistä ja se tuottaa osakkeenomistajilleen arvoa sijoittamalla teollisiin yrityksiin, pörssiyhtiöihin ja kiinteistöihin. Ahlström Capital -konsernin taseen loppusumma on miljardi euroa ja konsernin vuotuinen liikevaihto 1,4 miljardia euroa. Ahlström Capitalin portfolioon kuuluvat merkittävät omistukset pörssiyhtiöissä Ahlström Oyj, Munksjö Oyj ja Outokumpu Oyj. Lisäksi portfolioon kuuluvat suorat teolliset sijoitukset, kuten omistukset Destia Oy:ssä, Enics AG:ssa ja ÅR Packaging Groupissa,

sekä merkittävät kiinteistö- ja metsäomaisuudet. Portfolioyhtiöiden maailmanlaajuinen yhteenlaskettu henkilömäärä on yli 27 000.

HGR Property Partners Oy on kotimainen kiinteistösijoitus- ja kehitysyhtiö, joka sijoittaa pääkaupunkiseudulla sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja kehityshankkeisiin. HGR Property Partners Oy kuuluu Pohjolan Kiinteistökehitys -konserniin. Vuoden 2013 tilinpäätöksessä konsernin taseen loppusumma oli 17,4 miljoonaa euroa ja liikevaihto 7,3 miljoonaa euroa. Yhtiö toimii aina yhdessä sijoittajakumppanin kanssa. Tällä hetkellä sijoituskumppaneita ovat ruotsalainen pääomarahasto Sveafastigheter ja Ahlström Capital Oy. Yhdessä sijoituskumppaneiden kanssa HGR Property Partners Oy omistaa useita kiinteistöjä mm. Helsingissä ja Espoossa. Yhtiön organisaatio vastaa hankkeiden rahoituksesta, kehittämisestä, markkinoinnista, käyttäjäratkaisujen luomisesta ja lopputuotteen toteuttamisesta.

Rakennettavaan uuteen toimistotaloon tulee Asianajotoimisto Roschierin pääkonttoritoiminnot. Roschierin henkilöstömäärä on yhteensä 335, joista 225 on lakimiehiä. Yhtiöllä on toimistot Helsingissä, Tukholmassa ja Vaasassa. Uuteen toimistotaloon sijoittuvat kaikki Roschierin Helsingin toiminnot. Lisäksi rakennuksen käyttäjiksi on tulossa muita yrityksiä, joita ei ole vielä julkaistu.

Asemakaavatiedot

Yleiskaavassa tontit ovat keskustatoimintojen aluetta, jota kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen ja virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Tontilla 3048/2 on voimassa asemakaava nro 461, jonka keisarillinen senaatti on vahvistanut 23.8.1836. Kaavassa ei ole kaavamääräyksiä.

Tontilla 3048/7 on voimassa asemakaavan muutos nro 4407, joka on hyväksytty kiinteistöviraston asemakaavaosastolla 31.3.1958 ja vahvistettu sisäasiainministeriössä 26.6.1958. Tontti on toimistotontti, johon saa rakentaa asuinhuoneistot kiinteistön hoitohenkilökunnalle.

Tontin 3048/2 pinta-ala on 1 510 m² ja sille on rakennettu 6 003 k-m². Tontin 3048/7 pinta-ala on 1 522 m² ja rakennusoikeus 8 004 k-m².

Molemmat tontit ovat rakennuskiellossa kaavan laatimista tai muuttamista varten.

Kopiot asemakaavoista ovat liitteinä nrot 3 ja 4.

Purettava toimistorakennus

Tonteilla sijaitsee tällä hetkellä rakennusviraston käytössä oleva toimistorakennus, jossa on yhteensä 14 007 k-m² toimistotilaa. Tilakeskuksen laatiman selvityksen mukaan rakennuksen käyttöikä on lopussa.

Vanhan rakennuksen purkaminen on teknisesti erittäin vaativaa ja maksaa ostajan tilaaman arvion mukaan noin 2,5 miljoonaa euroa. Lisäksi purkamisen edellyttämät tuentatyöt maksavat noin 1,3 miljoonaa euroa.

Rakennusviraston korvaavat tilat

Kiinteistölautakunta päätti kokouksessaan 19.3.2015 (116 §) esittää kaupunginhallitukselle, että korvaavat tilat rakennusvirastolle vuokrataan Elimäenkatu 5:ssä sijaitsevasta toimistorakennuksesta, jonka omistavat Op-henkivakuutus Oy, Op-eläkekassa ja Op-eläkesäätiö.

Perustelut

Kaupunginhallitus kehotti kiinteistövirastoa 16.12.2013 (1360 §) ryhtymään toimiin, jotta teknisten virastojen käytössä nykyisin olevat rakennukset ja tontit saadaan hyödynnettyä niitä kehittämällä ja realisoimalla ne mahdollisimman tehokkaasti.

Esitetty kauppahinta on noin 1 275 euroa/k-m². Kohteen arvosta on saatu Newsec Valuation Oy:n 15.8.2014 päivätty lausunto. Sen perusteella voidaan todeta, että edellä esitetty kauppahinta on kohteen sijainti ja käyttötarkoitus huomioon ottaen alueen käyvän hintatason mukainen. Kauppahinnan lisäksi ostaja vastaa myös nykyisen rakennuksen purkukustannuksista ja ympäröivien rakennusten tuentatöistä. Näiden kustannukset ovat yhteensä noin 3,8 miljoonaa euroa.

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

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159

hanneli.alho(a)hel.fi

Liitteet

1	Esisopimusluonnos
2	Kauppakirjaluonnos
3	Kaava 461
4	Kaava 4407

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Ostaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2
Muut otteidensaajat	Esitysteksti Liite 1 Liite 2

§ 147
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 ja lasten päiväkoti -hankkeen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2015-002256 T 10 06 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Rionkatu

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 15.2.2015 päivätyn Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 ja lasten päiväkoti -hankkeen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 231 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 500 000 euroa joulukuun 2014 kustannustasossa.

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

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1-2 ja päiväkoti, hankesuunnitelma 15.2.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Opetusvirasto
Varhaiskasvatusvirasto

Tilakeskus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 ja lasten päiväkoti -hankkeen rakennuspaikka on Länsisataman kaupunginosassa Jätkäsaaren alueella. Rakennus pihoineen sijoittuu Rionkadun, Hietasaarenkujan ja Hampurinkujan rajaamalle tontille 20811/1 Bunkkerin pohjoispuolelle. Tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO).

Varhaiskasvatusvirasto on antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Hankesuunnitelma on lähetetty lausunnolle opetusvirastoon.

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

Esittelijän perustelut

Koulutilojen tarve

Jätkäsaaren alueella ei ole koulutiloja. Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 sijoittuvat Taivallahden peruskoulun oppilaaksiottoalueelle, joka kuuluu suurpiiriin 1 / perusopetuslinjan alueelle 4 (eteläinen ja keskinen alue). Lähimmät peruskoulut ovat Ruoholahden ala-aste samalla oppilaaksiottoalueella ja Ressun peruskoulu eri oppilaaksiottoalueella. Tietokeskuksen laatiman projektiennusteen 2/2013 mukaan Jätkäsaaren alueella asuvien 7 - 8 -vuotiaiden suomenkielisten lasten määrä on vuonna 2014 33 lasta ja vuonna 2023 282 lasta.

Lasten päivähoidon tarve

Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 ja lasten päiväkoti -hanke sijaitsee Kampinmalmi - Lauttasaari - Töölö varhaiskasvatusalueella, Jätkäsaaren alueella. Uusi rakentuva Jätkäsaaren alue on kasvanut voimakkaasti vuodesta 2013 alkaen asuntorakentamisen myötä. Varhaiskasvatusvirastolla on tarve saada uusille alueille riittävät palvelut lähipalveluina. Helsingin strategian mukainen päiväkotien tilankäytön tehostaminen tarkoittaa, että uusien alueiden päiväkotien lukumäärää on arvioitava ja tilankäyttöä tehostettava sekä yksikkökohtaisesti että osana koko palveluverkkoa.

Yleistä hankkeesta

Kaksikerroksinen koulu-päiväkotirakennus tulee toteuttamaan uuden kaupunginosan lähipalvelutarpeita. Siihen tulevat koulutilat 200 oppilaalle (luokka-asteet 1 - 2) sekä 130 tilapaikan lasten päiväkoti. Toiminnan tavoitteena on tukea lapsen kokonaisvaltaista kehitystä. Henkilökuntaa rakennukseen tulee yhteensä noin 50 henkeä.

Hankkeen laajuus on 3 231 brm².

Suunnitteluratkaisun lähtökohtana on tehokas tilankäyttö perustuen tavoitteeseen 8 htm² / oppilaspaikka ja tilapaikka. Tämän tavoitteen hankesuunnitelman viitesuunnitelmat täyttävät. Jatkosuunnittelussa tavoitetta tarkennetaan niin, että vuokranmaksun perusteeksi määriteltävä huoneistoala jakaantuu täsmällisesti koululle 8 htm² / oppilaspaikka ja päiväkodille 8 htm² / tilapaikka kokonaislaajuuden puitteissa.

Rakennus on sijoitettu paikalleen sekä tontin erityispiirteiden että toiminnan vaatimusten ehdoilla. Koulun tilat ja päiväkotitilat sijoittuvat molemmat kahteen kerrokseen omiin siipiinsä. Yhteiskäyttöiset ja julkisemmat tilat, kuten kuumennuskeittiö ja liikuntasali sekä hissi, on sijoitettu rakennuksen keskialueelle, joka rajautuu koilliskulmassa olevan Rionkadun katuaukioon. Osaa tiloista on mahdollista käyttää ilta- ja vapaa-ajan toimintaan. Päiväkodin ja peruskoulun omat tilat liittyvät rakennuksen keskialueeseen viereisten katujen suuntaisesti.

Tilajärjestelyt perustuvat muuntojoustavuuteen. Rakennuksen runkojärjestelmä, mitoitus ja talotekniset ratkaisut mahdollistavat tilojen joustavan käytön ja myöhemmät tilamuutokset.

Tontin ulkoalue on koulun ja päiväkodin yhteinen vuorokäyttöön perustuva piha. Piha-alueelta erotetaan erillinen aidattu osa pienimmille lapsille käyttöön tarvittaessa. Piha ja sen toiminnot on tarkoitettu palvelemaan alueen asukkaita iltaisin ja viikonloppuisin. Viereiseen Hyväntoivonpuistoon lähelle koulu-päiväkotirakennusta toteutettava aidattu leikkialue on myös koulun ja päiväkodin käytettävissä.

Tontin länsireuna on entistä merenpohjaa. Tontin etelä- ja kaakkoisreunassa on luonnontilassa ollut avokalliota entisellä Hietasaarella. Tontti vaatii laajoja täyttöjä sekä lisäksi maanpaineseinän rakentamisen tontin etelärajalle Bunkkerin tonttiin rajoittuen. Rakennus perustetaan teräsputkipaaluille.

Rakennus tehdään pääosin teräsbetonirunkoisena; ulkoseinät ovat kantavia sisäkuorielementtiseiniä, ala-, väli- ja yläpohjana on ontelolaatastot. Ulkoverhouksena on pääosin puhtaaksi muurattu tiili erikoismuurausosuuksin.

Rakennuksen pääilmanvaihtojärjestelmä on koneellinen keskitetty matalapaineinen ja tarpeenmukainen ilmanvaihtojärjestelmä. Tuloilmakammio kiertää rakennuksen yläpohjan yläpuolella julkisivua. Kammiosta tuloilma otetaan omilla kanavilla koulun luokkahuoneisiin sekä päiväkodin ryhmä- ja lepohuoneisiin.

Rakennuksen koko edellyttää väestönsuojatilojen toteuttamista. Rakennuksen 80 väestönsuojapaikkaa tulevat Jätkäsaarenkallion yhteisväestönsuojaan. Rakennuksen autopaikat sijoitetaan tontille ja saattoliikennepaikat Rionkadun varteen.

Rakennus suunnitellaan esteettömäksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan paloturvallisuus, rakenteiden ilmatiiveys, sisäilman laatu, valaistus, luonnonvalon hyödyntäminen ja äänenvaimennus. Meren läheisyys ja alueelle ominainen tuulisuus huomioidaan osana kosteudenhallinnan suunnittelua. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varusteet ovat kulutusta kestäviä ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Materiaalivalintoja tehtäessä tulee ottaa huomioon myös kierrätettävyys ja korjattavuus. Rakennus suunnitellaan Helsingin kaupungin palvelurakennusten matalaenergiarakentamisen ohjeiden mukaisesti.

Hanketta on esitelty kaupunginkanslian Jätkäsaaren alueryhmässä, jossa on kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston edustus. Hankkeen viitesuunnitelmat on esitelty pelastuslaitoksella, ympäristökeskuksessa sekä varhaiskasvatusviraston työsuojelutoimikunnassa. Viitesuunnitelmista on pidetty palaveri Helsingin kaupungin esteettömyysasioista vastaavan projektinjohtajan kanssa. Palavereissa ja saaduissa lausunnoissa esitetyt asiat otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Hankkeen kustannukset

Kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 10 500 000 euroa arvonlisäverottomina eli 3 250 euroa/brm². Kustannukset ovat joulukuun 2014 hintatasossa.

Rakennuksen autopaikat sijoittuvat tontille. Autopaikkakustannukset sisältyvät kustannusarvioon. Alueella on jätteen putkikuljetusjärjestelmä, johon rakennus liitetään. Liittymiskustannukset ovat 70 000 euroa. Ne sisältyvät kustannusarvioon.

Rakennuksen edellyttämät 80 väestönsuojapaikkaa tulevat Jätkäsaarenkallion yhteisväestönsuojaan. Näistä 40 paikkaa sisältyy kustannusarvioon ja 40 paikkaa on maksettu talousarvion kohdasta 8 22 19.

Vuokravaikutus

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio on laskettu arvonlisäverottomasta summasta 10 580 000 euroa (10 500 000 euroa + 80 000 euroa), jossa 80 000 euroa on 40 väestönsuojapaikan kustannus:

pääomavuokra noin 18,80 euroa/htm²/kk
ylläpitovuokra 4,80 euroa/htm²/kk (vuoden 2015 tasossa, sisältäen sähkön)
yhteensä noin 23,60 euroa/htm²/kk.

Viitesuunnitelman mukaisesti huoneistoala koululle ja päiväkodille on jaettu seuraavasti:
koulu 1550,5 htm² (7,75 htm² / oppilaspaikka) ja päiväkoti 1060,5 htm² (8,16 htm² / tilapaikka).

Siten kuukausivuokra onkoulun tiloista noin 36 545 euroa/kk ja vuosivuokra noin 438 540 euroa sekä päiväkodin tiloista noin 24 996 euroa/kk ja vuosivuokra noin 299 952 euroa.

Tilakeskuksen laskentaperusteena on 3 %:n tuotto ja 30 vuoden poistoaika. Tontin vuokra sisältyy pääomavuokraan.

Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Jatkosuunnittelussa tarkennetaan vuokranmaksun perusteena olevan huoneistoalan jako koulu/päiväkoti vastaamaan tavoitetta 8 htm² / oppilaspaikka ja 8 htm² / tilapaikka hankkeen kokonaislaajuuden puitteissa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Alustavan aikataulun mukaan rakentaminen alkaa 4/2016 ja työ valmistuu 6/2017.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2015 - 2014 hanke on esitetty vuosina 2016 - 2017 toteutettavana hankkeena.

Tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi tehtäville töille on varattu rahoitus Länsisataman esirakentamiseen varatuista määrärahoista. Näitä töitä ovat hankkeen tontilla osittain olevan Bunkkerin matalan

lisäsiiven purku, tukimuurin rakentaminen Bunkkerin puoleiselle tontinrajalle sekä tontin edellyttämät täytöt.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1-2 ja päiväkoti, hankesuunnitelma 15.2.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Opetusvirasto
Varhaiskasvatusvirasto
Tilakeskus

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 17.03.2015 § 49

HEL 2015-002256 T 10 06 00

Esittelijä peruutti ehdotuksensa ja asia poistettiin esityslistalta.

Esittelijä

linjanjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

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

Varhaiskasvatuslautakunta 10.03.2015 § 38

HEL 2015-002256 T 10 06 00

Päätös

Varhaiskasvatuslautakunta päätti hyväksyä Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1–2 ja päiväkoti -hankkeen, lasten päiväkodin liitteenä olevan tarveselvityksen ja antoi kiinteistölautakunnalle 15.2.2015 päivätystä hankesuunnitelmasta omalta osaltaan puoltavan lausunnon.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Sirkka Könkkölä-Viitasalo, suunnittelija, puhelin: 310 42545
sirkka.konkkola-viitasalo(a)hel.fi

§ 148
Liikuntamyllyn julkisivun ja ikkunoiden korjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2015-003221 T 10 06 00

Kiinteistökartta 105/678 503, Myllypurontie 1

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Liikuntamyllyn julkisivun ja ikkunoiden korjauksen 3.3.2015 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 21 500 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 988 000 euroa lokakuun 2014 kustannustasossa ehdolla, että liikuntavirasto antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 3.3.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Liikuntavirasto
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Liikuntamyllyn rakennukseen, osoitteessa Myllypurontie 1, on suunniteltu julkisivun ja ikkunoiden korjaus. Hankkeessa uusitaan rakennuksen huonokuntoiset teräsrunkoiset ikkunat kolmilasisiksi

alumiiniprofiili-ikkunoiksi. Paikoin pahasti rapautuneet betoniset julkisivuelementit korjataan ja pinnoitetaan. Vioittunutta vesikattoa korjataan ja siinä yhteydessä lämmöneristystä parannetaan. Hankkeen toteutuksen yhteydessä rakennuksen energiatehokkuus paranee huomattavasti.

Korjauksesta on laadittu 3.3.2015 päivätty hankesuunnitelma tilakeskuksen ja liikuntaviraston yhteistyönä. Suunnittelun aikana hanke on esitelty rakennusvalvontavirastossa ja suunnitelmista on pyydetty lausunto kaupunkikuvaneuvottelukunnalta.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset ovat nähtävinä tilakeskuksessa.

Esittelijän perustelut

Liikuntamyllyn rakennus

Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Aarno Ruusuvuori ja se on valmistunut vuonna 1979 Paragon-yhtiöiden painotaloksi (Parate-painotalo). Vuonna 1994 se on siirtynyt Helsingin kaupungin omistukseen. Rakennus on muutettu pääasiallisesti sisäliikuntatiloiksi vuosina 1999 - 2000. Rakennuksen laajuus on 21 500 brm², 20 836 htm².

Rakennuksen pääasiallinen käyttäjä on liikuntavirasto. Lisäksi osaa tiloista vuokrataan Vuotekno Oy:n kautta yksityisille toimijoille. Lähiöteatterilla on käytössään rakennuksessa harjoitustila.

Alueella on voimassa 26.11.2004 vahvistettu asemakaava nro 11241, joka määrittelee tontin urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YU. Asemakaavassa ei ole asetettu rakennukselle suojelutavoitteita.

Rakennuksen alkuperäiset ikkunat ovat umpiolasielementtejä, jotka on ripustettu metallisten koukkujen varaan. Lasien umpio-ominaisuus on hävinnyt, kiinnitykset löystyneet ja tiivistykset heikentyneet. Kiinnityskoukut toimivat kylmäsiltoina, ja kylmäkatkot ovat lähes olemattomia.

Betonisten julkisivuelementtien ongelmana ovat liian lähellä pintaa olevat betoniteräkset sekä betonin karbonatisoituminen. Karbonatisoituneelle alueelle sijoittuvat teräkset ovat ruostuneet ja ruostuessaan rikkoneet betonipintaa. Pahimmin lohjennutta ja muutoin vaurioitunutta betonipintaa on arvioitu olevan noin 20 % betonipinnoista.

Kuntotutkimuksen mukaan vesikaton bitumikermikate tulee uusia osalla kattoa kiireellisesti. Samassa yhteydessä tulee räystäspellitysten löystyneet kiinnitykset uusia.

Rakennuksen sijainti Myllypuron metroaseman vieressä ja ajoneuvoliikenteen solmukohdassa on taannut sille erinomaisen aseman liikuntamahdollisuuksien tarjoajana Helsingissä. Käyttäjämäärän ennustetaan lisääntyvän entisestään, kun Metropolian uusi kampus nousee Liikuntamyllyn eteläpuolelle ja kaavan sallimat uudet asuinrakennukset valmistuvat. Tämä puoltaa rakennuksen kestävää ja kaupunkikuvallisesti harkittua korjaamista.

Julkisivujen korjauksen hankesuunnitelma

Julkisivujen korjauksesta on laadittu 3.3.2015 päivätty hankesuunnitelma tilakeskuksen ja liikuntaviraston yhteistyönä. Hankkeessa uusitaan huonokuntoiset teräsrunkoiset ikkunat kolmilasisiksi alumiiniprofiili-ikkunoiksi. Hankkeen tuloksena ikkunoiden kautta tapahtuvaa lämpöhäviötä pienennetään huomattavasti. Betonipinnat korjataan. Rakennuksen arkkitehtonisen arvon säilyttämiseksi kaikille betonipinnoille on suunniteltu tehtäväksi yhtenäinen pintakäsittely. Vaurioitunut vesikatto uusitaan ja katon lämmöneristystä parannetaan uusittavalla osuudella.

Julkisivujen kokonaispinta-ala noin 5 260 m². Kunnostettava betonipinta-ala on 750 m² sekä korjattavaa vesikattoa on 250 m² ja uusittavaa ikkunaa on noin 900 m², josta kiinteitä ikkunoita 800 kpl, avattavia tuuletusikkunoita 32 kpl ja uusittavia teräs-lasiovia 9 kpl.

Julkisivun alumiinikasettien kiinnitykset on uusittu vuoden 2014 kesän aikana.

Liikuntaviraston lausunto

Tilakeskus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon liikuntavirastolta.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Rakennuksen laajuus on 21 500 brm². Julkisivujen peruskorjaus käsittää koko rakennuksen.

Rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomina yhteensä 1 988 000 euroa (92 euroa/brm²) lokakuun 2014 kustannustasossa.

Vuokravaikutus

Hankkeen toteutuksen jälkeen rakennuksen käyttäjiltä perittävä lisävuokra on 0,62 euroa/htm²/kk. Lisävuokra on laskettu investointikustannusten mukaan 30 vuoden poistoajalla ja 3 %:n tuottovaateella.

Liikuntaviraston lisävuokra on 8 498 euroa/kk eli 101 976 euroa/v. Vuokranmaksun perusteena on 13 707 htm².

Lähiöteatterin kannatusyhdistyksen lisävuokra on 204 euroa/kk eli 2 448 euroa/v. Vuokranmaksun perusteena on 329 htm².

Vuotekno Oy:n aiemmin hallinnoimien tilojen osalta sopimus on neuvoteltavana. Hankkeen kustannus otetaan huomioon uudessa sopimuksessa.

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 12.11.2014 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosiksi 2015 - 2024. Hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 1,10 milj. euroa siten, että toteutus ajoittuu vuodelle 2015.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 1,99 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon rakentamisohjelmaa tarkistettaessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on tavoitteena toteuttaa vuoden 2015 aikana. Hankkeen toteutusvastuu on tilakeskuksella. On suunniteltu, että Stara toimii kohteen pääurakoitsijana.

Hankkeen toteutus ei edellytä väistötiloja.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 3.3.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Liikuntavirasto
Tilakeskus

§ 149
Daghemmet Pärlanin hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2015-002342 T 10 06 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Livornonkatu 2

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä vuokratilahankkeen Daghemmet Pärlanin hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 630 htm²/681 brm².

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön vuokraamaan Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s -nimiseltä säätiöltä osoitteeseen Livornonkatu 2 D tulevan päivähoitotilan.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta puoltaa omalta osaltaan tehtyä hankesuunnitelmaa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Merja Sederholm, projektiarkkitehti, puhelin: 310 43894
merja.sederholm(a)hel.fi

Liitteet

1 Daghemmet Pärlan hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Päätöskohdasta B	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Opetusvirasto	
Tilakeskus	
Haahtela-rakennuttaminen Oy päätöskohdasta B	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Vuokranantaja päätöskohdasta B	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Haahtela-rakennuttaminen Oy päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Vuokranantaja päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Daghemmet Pärlan sijoittuu Länsisataman kaupunginosaan Jätkäsaaren alueelle osoitteeseen Livornonkatu 2 D (tontti 20817/6). Tontille tulee päiväkodin lisäksi kulttuuri- ja taidekasvatuskeskus, studio- ja järjestötiloja sekä asuntoja.

Päiväkoti on vuokratila ja sen laajuus on 630 htm²/681 brm². Päiväkoti sisältyy talousarvion osake- ja vuokrakohteiden ohjelmaan vuosille 2015 - 2017 vuonna 2016 toteutettavana hankkeena. Korttelin rakennukset rakennuttaa Fastighetsaktiebolaget Kvarteret Victoria. Päiväkodin vuokaranantajana tulee toimimaan Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -niminen säätiö.

Esittelijän perustelut

Aiemmat päätökset

Kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä 18.6.2014 (65 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen valmistelemaan kiinteistölautakunnan päätettäväksi Livornonkatu 2 D:n tulevan ruotsinkielisen päivähoidon käyttöön tarkoitetun 630 htm²:n suuruisen tilan vuokrauksen Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -nimiseltä säätiöltä (HEL 2014-01376).

Opetuslautakunta on kokouksessaan 25.2.2014 (31 §) hyväksynyt Daghemmet Pärlanin 27.1.2014 päivätyn tarveselvityksen (HEL 2014-000984).

Nyt päätettävänä oleva hankesuunnitelma on lausunnolla opetuslautakunnassa.

Daghemmet Pärlan

Opetusviraston näkemyksen mukaan uusille alueille on tuotettava

riittävä määrä ruotsinkielistä päivähoitoa lähipalveluna. Helsingin kaupungin strategian mukaan päiväkotien tilankäyttöä tehostetaan erityisesti uusissa yksiköissä. Daghemmet Pärlanin suunniteltu tilankäyttö vastaa talousarvion mukaista uutta ohjeistusta (8m²/tilapaikka). Eteläisissä kaupunginosissa ruotsinkielisen päivähoidon tarve tulee edelleen lisääntymään. Opetusviraston tavoitteena on myös luopua parista pienestä yksiköstä lähivuosina.

Daghemmet Pärlan sijoittuu Länsisataman kaupunginosaan Jätkäsaaren alueelle osoitteeseen Livornonkatu 2 D (tontti 20817/6). Tontille tulee päiväkodin lisäksi kulttuuri- ja taidekasvatuskeskus, studio- ja järjestötiloja sekä asuntoja. Päiväkotirakennuksen piha sijoittuu korttelin keskellä olevalle piha-alueelle. Korttelin asukkaat voivat käyttää pihaa, kun se ei ole päiväkodin käytössä.

Päiväkotiin tulee 77 tilapaikkaa, ja hankkeen laajuus on 630 htm²/681 brm². Päiväkoti sisältyy talousarvion osake- ja vuokrakohteiden ohjelmaan vuosille 2015 - 2017 vuonna 2016 toteutettavana hankkeena.

Korttelin rakennukset rakennuttaa Fastighetsaktiebolaget Kvarteret Victoria. Päiväkodin vuokaranantajana tulee toimimaan Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -niminen säätiö. Laaditusta hankesuunnitelmasta on vastannut hankkeen rakennuttaja Fastighetsaktiebolaget Kvarteret Victioria yhteistyössä opetusviraston ja kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa. Rakennuttajakonsulttina hankkeessa on toiminut Haahtela-rakennuttaminen Oy ja arkkitehtikonsulttina Arkkitehti Stefan Ahlman Oy.

Hankkeen laajuus ja laatutaso määritellään Daghemmet Pärlanin hankesuunnitelman (pv. 6.3.2015 mukaan ja hankesuunnitelma tulee vuokrasopimuksen liitteeksi.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1.

Hankkeen kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Fastighetsbolaget Kvarteret Victoria toteuttaa hankkeen vuokratilahankkeena 15 vuoden vuokra-ajalla.

Päiväkodin vuokra-arvio perustuu säätiö Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s:n ja tilakeskuksen yhdessä arvioimiin rakennuskustannuksiin, joista on laskettu tila- ja omaisuuspohjainen kustannusarvio. Arviota on vielä täydennetty päiväkodin osuudella piha-alueen kustannuksista. Päiväkodin sekä päiväkotikäyttöön tulevien piharakenteiden ja varusteiden enimmäishinta on yhteensä 2 550 000 euroa (alv. 0 %) eli 4 050 euroa/htm².

Tilakeskuksen hallintokunnalle edelleen vuokraaman päiväkotitilan ylläpidon sisältävä vuokra on 23,50 euroa/htm²/kk, joka sisältää sisäisen vuokrauksen periaatteiden mukaisesti ylläpitovuokran ja tontin vuokran 6,3 euroa/htm²/kk sekä kaupungin käyttöön ulkoa vuokrattavia tiloja koskevan tilakeskuksen asiantuntijapalkkion 0,50 euroa/htm²/kk.

Vuokrakustannukset ovat kuukaudessa 14 805 euroa ja vuodessa 177 660 euroa. Tilapaikkaa kohden arvioitu vuokrakustannus on 192 euroa/kk.

Rahoitus ja aikataulu

Päiväkoti sisältyy Helsingin kaupungin talousarvion osake- ja vuokrakohteiden ohjelmaan vuosille 2015 - 2017 vuonna 2016 toteutettavana hankkeena.

Korttelin rakennustöiden on suunniteltu käynnistyvän toukokuussa 2015. Päiväkotitilat valmistuvat loppukesästä 2016, ja päiväkotitoiminnan on suunniteltu käynnistyvän syyskuussa 2016.

Toteutus ja ylläpito

Hankkeen rakennuttaa Fastighetsaktiebolaget Kvarteret Victoria. Päiväkodin vuokaranantajana tulee toimimaan Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -niminen säätiö, joka myös tulee vastaamaan päiväkotitilojen ylläpidosta vuokrasopimuksessa määriteltyjen vastuiden mukaisesti. Hankkeen rakennuttajakonsulttina toimii Haahtela-rakennuttaminen Oy.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Merja Sederholm, projektiarkkitehti, puhelin: 310 43894
merja.sederholm(a)hel.fi

Liitteet

1 Daghemmet Pärlan hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Päätöskohdasta B	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Opetusvirasto	
Tilakeskus	
Haahtela-rakennuttaminen Oy päätöskohdasta B	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Vuokranantaja päätöskohdasta B	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Haahtela-rakennuttaminen Oy päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Vuokranantaja päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

§ 150
Toivolan lastenkodin talousrakennuksen vesikaton uusimisen ja savupiipun purun hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2015-003614 T 10 06 00

Kiinteistökartta 115/680 498, Mikkolankuja 6

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä 17.3.2015 päivätyn Toivolan lastenkodin talousrakennuksen vesikaton uusimisen ja savupiipun purun hankesuunnitelman siten, että hankekustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 630 000 euroa kustannustasossa tammikuu 2015.

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 Hankesuunnitelma 17.3.2015
2 Kustannusarvio (UKA) 17.3.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Rakennuksen vesikatteet ovat käyttöikänsä päässä. Katteessa on havaittu vaurioita ja juuripellityksissä vuotokohtia syksyllä 2014. Lämmöneristävyys on todettu riittämättömäksi ja yläpohjan eristys uusitaan vastaamaan nykyisiä määräyksiä.

Savupiippu on poistettu käytöstä 1980-luvulla, kun on liitytty kaukolämpöön. Piippu on rapautunut, ja putoilevat tiilenkappaleet ovat turvallisuusriski. Piippuun on asennettu väliaikaisesti vanerisuojat putoilevien tiilenpalojen vuoksi. Vesikatteen vauriot ja vuotokohdat on todettu rakenteiden kartoituksen yhteydessä.

Esittelijän perustelut

Toivolan lastenkodin talousrakennus on 1960-luvun alussa valmistunut tiili- ja betonirunkoinen, kaksikerroksinen lastenkotia palveleva huoltorakennus. Rakennuksessa on mm. alueen keittiö ja ruokala, jossa viereisen Toivolan koulun oppilaat ruokailevat. Rakennuksessa on kaksi eri tasolla olevaa harjakattoa, joista matala osa on tuuletettu vinokattoinen peltikatto ja ylemmässä on vastaavasti kylmä tuuletettu ullakkotila.

Vesikaton uusiminen ja savupiipun purkaminen ovat välttämättömiä toimenpiteitä, joilla voidaan estää sisäilmaongelmien syntyminen ja muut edellä mainitut turvallisuusriskit.

Vesikatto uusitaan purkamalla matalan osan rakenteet kantavaan betonilaattaan saakka. Katto korotetaan sekä tehdään uudet eristeet, aluskate ja vesikate.

Korkean osan vesikate ja alusrakenteet puretaan sekä tehdään uusi alusrakenne, aluskate ja vesikate. Ullakon lämmöneristys uusitaan. Kaikki kattoturvatuotteet uusitaan.

Piippu puretaan. Julkisivua, piha-aluetta ja kellarin rakenteita korjataan puretuilta alueilta vastaamaan olemassa olevia pintoja ja rakenteita.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Tilakeskuksen laskema kustannusarvio on 630 000 euroa arvonlisäverottomana; kausi 1/2015.

Vuokravaikutus

Hanke rahoitetaan kaupungin investointibudjetista ja sisäisen vuokranmäärityksen periaatteiden mukaisesti sen vuokravaikutus on noin 2 900 euroa kuukaudessa. Tämä tarkentuu urakkakilpailun tulosten selvittyä. Käyttötalouteen tulee helpotusta vuosikorjausluonteisten töiden vähentymisen myötä.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamisohjelmassa vuonna 2015 toteutettavan hankkeena.

Tilakeskus on teettänyt suunnitelmat. Hankkeelle on haettu rakennuslupa ja se on myönnetty joulukuussa 2014. Hankkeen toteuttajaksi tilakeskus ehdottaa Staraa. Rakennustyöt aloitetaan keväällä 2015, ja työt valmistuvat syksyllä 2015.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta sekä kiinteistön ylläpidosta.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8020206.

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 Hankesuunnitelma 17.3.2015
2 Kustannusarvio (UKA) 17.3.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Tilakeskus

§ 151
Stadin ammattiopiston kosmetologiluokkien hius- ja meikkausluokiksi muuttamisen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2015-003655 T 10 06 00

Kiinteistökartta 75/675 496, Savonkatu 4

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä 18.3.2015 päivätyn Stadin ammattiopiston korjaustyön hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 757 brm² ja enimmäishinta on arvonlisäverottomana 880 000 euroa kustannustasossa tammikuu 2015.

Päätös tehdään ehdolla, että opetusvirasto hyväksyy vuokravaikutuksen korotuksen.

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 Hankesuunnitelma 18.3.2015
2 Kustannusarvio (HKA) 12.3.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen C-osassa sijaitsevat kosmetologi-, jalka- ja vartalonhoidon opetustilat jäivät tyhjiksi vuoden

2014 lopussa opetuksen siirtyessä Meritaloon. Tiloihin sijoitetaan yritystoimintaa painottavat hius-, ehostus- ja rakennekynsialan opetustilat. Opetuskäyttöön tilat otetaan vuoden 2015 syyslukukauden alussa.

Ammatillisen koulutuksen verkkoa suunniteltaessa palvelualojen opiskelijapaikkapuutetta on ratkaistu sijoittamalla hius- ja kauneudenhoitoalojen opetusta mm. Meritalon uusiin tiloihin. Täten kosmetologien koulutuksen käytössä olleet vapautuvat tilat Savonkadun toimipaikassa voidaan osoittaa hiusalalle, jolla on Savonkadun toimipaikassa tilanahtautta. Hiusala on jatkuvasti vetovoimainen koulutusala, joten alalle tarvitaan Savonkadun kaikki työsalitilat. Opetuskäyttöön Savonkadun uudet tilat otetaan syyslukukauden 2015 alussa.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Rakennus on valmistunut vuonna 1993.

Nykyisten opetustilojen, yhteensä 607 m², LVIS-laitteet, varusteet ja kaapeloinnit uusitaan. Opetustilojen alakatto puretaan. Uusi, kokonaan avattava alakatto tehdään nykyiseen korkoon ja laatutasoltaan nykyistä vastaavaksi. Nykyiset viemäriliitännät tulpataan ja muovimattolattiat uusitaan. Klinkkerilattialla sijaitsevat lattiasähkörasiat puretaan. Uusi muovimatolla verhottu pesupaikka vesi-, viemäri- ja sähköliitäntöineen rakennetaan korotetun lattian varaan.

Opetus- ja käytävätilojen seinät huoltomaalataan ja sisääntuloaulaan tehdään tehosteväriseinä. Luokkien nykyiset kalusteet ja varusteet puretaan. Pesupaikkojen yhteyteen rakennetaan uudet kalusteryhmät, joissa on vesipiste, käsienpesupiste, laatikostot tarvikkeille ja työtaso.

Käyttäjähankintana hiustyösaleihin asennetaan kiinteällä sähköliitännällä ja kohdepoistolla varustetut peilipaikat ja vesiviemäriliitännällä varustetut pesupaikat.

Ehostus- ja rakennekynsipaikkoja varten tiloihin rakennetaan pistorasialliset sähköliitännät ja erikseen kytkettävä valaistus. Opetustilat varustetaan kattavalla wlan-tietoverkolla. Hiustyösalien välinevarastoihin, jossa käsitellään hiusvärejä, asennetaan kaksi kevyttä vetokaappia ja vesipisteeseen sakkakaivo. Ilmanvaihtoa tehostetaan siinä määrin kuin nykyisillä ilmanvaihtokoneilla on mahdollista.

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 01 osoitetuista investointitalouden 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 Hankesuunnitelma 18.3.2015
2 Kustannusarvio (HKA) 12.3.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Tilakeskus

§ 152
Svenska normallyceumin perusparannuksen projektinjohtourakoitsijan valinta

HEL 2014-003756 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 63/672 497, Unioninkatu 2

Päätös

A
Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä NCC Rakennus Oy:n antaman kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen Svenska normallyceumin koulukiinteistön perusparannuksen kokonaisurakasta tavoitehintaisena projektinjohtourakkana vertailupistein 100.

B
Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 19.3.2015 allekirjoitetun ja hyväksytyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaisen varauksen.

C
Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeen urakkasopimuksen ja lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan kokonaisurakan.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8020201.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Avauspöytäkirja 13.1.2015
2 Kustannusarvio (UKA) 17.3.2015
3 Vertailutaulukko 13.1.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tarjouksen jättäneet urakoitsijat	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 3
HKR-Rakennuttaja Tilakeskus	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus hyväksyi 4.10.2010 (1065 §) Svenska normallyceumin perusparannuksen hankesuunnitelman (1.3.2010) siten, että hankkeen laajuus on 6 200 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 9 900 000 euroa kustannustasossa 2010.

Hanketta on siirretty vuoden 2011 toteutusvalmiudesta kaupungin taloudellisen tilanteen takia. Tämän jälkeen opetusviraston tarpeiden muuttuessa tilat suunniteltiin muutettaviksi yläaste- ja lukiotiloista palvelemaan vain yläastetoimintoja. Rakenteellisia muutoksia tuli lisäksi siitä, että koko vesikatto suunniteltiin uusittavaksi.

Hankkeen ensimmäinen urakkakilpailutus jaettuna urakkana oli keväällä 2014. Urakkatarjoukset ylittivät hankkeelle hyväksytyn enimmäishinnan ja hankinta keskeytettiin. Hankkeen sisältöä muutettiin ja valittiin urakkamuodoksi kokonaisurakka tavoitehintaisena projektinjohtourakkana. Uusi urakkakilpailutus tehtiin loppuvuodesta 2014.

Kilpailutuksista saatujen kustannusarvioiden perusteella käynnistettiin hankkeen enimmäishinnan korotusprosessi. Kiinteistölautakunta on käsitellyt asian kokouksessaan 5.2.2015 (53 §) ehdolla, että opetuslautakunta hyväksyy enimmäishinnan ja siitä aiheutuvan vuokran korotuksen. Kaupunginhallitus on käsitellyt asian 2.3.2015 (224 §). Kaupunginvaltuusto hyväksyi hankesuunnitelman mukaisen hankehinnan korottamisen kokouksessaan 11.3.2015 (9 §).

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 14 900 000 euroa tammikuun 2015 kustannustasossa, joka on sama kuin kaupunginvaltuuston 11.3.2015 (9 §) hyväksymä hankesuunnitelman mukainen enimmäishinta.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu EU-menettelyn mukaisesti käyttäen rajoitettua hankintamenettelyä.

Hankkeesta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilma:ssa 9.10.2014.

Tarjoukset on pyydetty kokonaisurakasta tavoitehintaisena projektinjohtourakkana sisältäen rakennustekniset ja sähkö-, putki-, ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiotyöt sekä konservointityöt hankintoineen täysin valmiiksi.

Urakkatarjoukset

Tilakeskus / HKR-Rakennuttaja on kilpailuttanut kohteen urakan tavoitehintaisena projektinjohtourakkana.

Kokonaisurakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt 5 urakoitsijalle, joista 2 jätti tarjouksen määräaikaan 13.1.2015 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton tavoitehinnan vaihteluväli on 11 312 000 - 11 930 000 euroa.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi NCC Rakennus Oy. Hinnan osuus on 60 % ja laadullisten kriteerien osuus 40 %.

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

Aikataulu

Rakentaminen alkaa mahdollisimman pian sen jälkeen, kun hankkeen urakoitsijavalinta on hyväksytty. Työmaavaiheen urakka-aika on 14 kuukautta.

Rahoitus

Hanke on merkitty kustannuksiltaan 11,50 milj. euron suuruisena taloussuunnitelman 2015 - 2017 talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosille 2015 - 2016.

Enimmäishinnan korotus sisällytetään vuoden 2016 talousarvioehdotuksen talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan investointiraamin puitteissa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Avauspöytäkirja 13.1.2015
2	Kustannusarvio (UKA) 17.3.2015
3	Vertailutaulukko 13.1.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tarjouksen jättäneet urakoitsijat	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 3
HKR-Rakennuttaja Tilakeskus	

Päätöshistoria

Rakennuspäällikkö 27.11.2014 § 8

HEL 2014-003756 T 02 08 03 00

Hankenumro 8084469

Päätös

Rakennuspäällikkö päätti

- sulkea tarjouskilpailusta Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy:n, koska hakemuksesta ei löydy yrityksen pätevyysvaatimuksen toteutumisperusteita, yrityksen referensseistä ei löytynyt teknisen

suorituskyvyn vaatimuksen mukaista kohdetta eikä vaatimuksen mukaista työnjohtajan kokemusta.

- sulkea tarjouskilpailusta Rakennusyhtiö Muhonen Oy:n, koska hakemuksesta ei löydy yrityksen pätevyysvaatimuksen toteutumisperusteita eikä yrityksen referensseistä löytynyt teknisen suorituskyvyn vaatimuksen mukaista kohdetta.

- sulkea tarjouskilpailusta Oy Rakennuskultti Ab:n, koska hakemuksesta ei löydy yrityksen pätevyysvaatimuksen toteutumisperusteita eikä yrityksen referensseistä löytynyt teknisen suorituskyvyn kohdan vaatimuksen mukaista kohdetta.

- pyytää Svenska Normallyceum perusparannustöiden kokonaisurakan urakkatarjoukset seuraavilta osallistumishakemuksensa jättäneiltä viideltä (5) urakoitsijalta:

Rakennus Oy Antti J. Ahola

Skanska Talonrakennus Oy

YIT Rakennus Oy

Lemminkäinen Talo Oy

NCC Rakennus Oy

Päätöksen perustelut

Hankkeen kokonaisurakasta jätettiin rajoitettuun hankintamenettelyyn perustuva EU-hankintailmoitus TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava ”HILMA”:ssa, pvm. 9.10.2014. Hankintailmoituksen mukaan tarjousmenettelyyn kutsutaan osallistumisehdokkaat seuraavasti: ”Kaikille osallistujaehdokkaille, jotka täyttävät kohdan III.2 vaatimukset, lähetetään tarjouspyyntöasiakirjat / linkki sähköisiin tarjouspyyntöasiakirjoihin”.

Valinnassa käytettävät perustelut ja säännöt ovat sisältyneet hankintailmoitukseen.

Osallistumishakemukset tuli jättää 10.11.2014 klo 13.00 mennessä. Määräaikaan mennessä rakennusteknisten töiden osallistumishakemuksia oli jättänyt kahdeksan (8) yritystä.

Saadut osallistumishakemukset:

Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy

Rakennus Oy Antti J. Ahola

Rakennusyhtiö Muhonen Oy

Oy Rakennuskultti Ab

Skanska Talonrakennus Oy

YIT Rakennus Oy

Lemminkäinen Talo Oy

NCC Rakennus Oy

EU- hankintailmoituksen mukaisesti HKR-Rakennuttajan työryhmä on suorittanut osallistumishakemuksen jättäneiden urakoitsijoiden soveltuvuusarvioinnin. Tulokset on esitetty Ilmoittautuneiden ehdokkaiden arviointi ja valinta – kaavakkeella (Liite 1).

Yritysten kelpoisuuden ja yritysreferenssien vähimmäisvaatimusten tarkastelun perusteella viisi (5) yrittäjäehdokasta täytti hankintailmoituksessa mainitut kelpoisuusvaatimukset.

Urakoitsijoidenvalinnasta ja yritysten kelpoisuuden ja yritysreferenssien vertailusta tehty 12.11.2014 päivätty muistio ja sen liitteenä oleva yritysreferenssien arviointi osallistumishakemusten vertailu on liitteenä 1.

Lisätiedot

Sirpa Pylväs, projektinjohtaja, puhelin: 31031848
sirpa.pylvas(a)hel.fi

Toimistopäällikkö RAT2 10.09.2014 § 21

HEL 2014-003756 T 02 08 03 00

R-02965

Päätös

Toimistopäällikkö päätti keskeyttää Svenska normallyceum peruskorjauksen rakennusteknisten töiden, sähkötöiden, putkitöiden, ilmanvaihtotöiden ja rakennusautomaatiotöiden urakoita koskevat hankinnat. Saatujen urakkatarjousten perusteella laskettu urakkatarjousvaiheen kustannusarvio ylittää hankepäätöksen mukaisen enimmäishinnan.

Helsingin kaupungin rakennusvirasto on pyytänyt urakkatarjoukset Svenska normallyceum peruskorjauksen urakoista 19.3.2014 päivätyllä tarjouspyynnöllä. Tarjouksen viimeinen jättöpäivä oli 5.5.2014. Em. urakoiden hankinnasta jätettiin avoimeen hankintamenettelyyn

perustuva kansallinen hankintailmoitus TEM:in ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanavassa ”Hilmassa”, pvm. 19.3.2014.

Lisätiedot

Martti Pensamo, projektipäällikkö, puhelin: 310 39512
martti.pensamo(a)hel.fi

§ 153
Kiinteistönhoitopalvelujen kilpailutus

HEL 2015-001270 T 02 08 02 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään kiinteistönhoitopalvelujen sopimuksen tarjouspyynnön mukaisille yhdeksälletoista (19) kohteelle ajalle 29.5.2015 - 31.5.2017 vertailuhinnaltaan halvimman toimittajan Talosyke Oy:n kanssa.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään mahdollisten optiokausien (1+1 vuosi) käyttöönotosta.

Hankintasopimus ei synny hankintapäätöksellä, vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla sopimuksella, joka voidaan panna täytäntöön aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Käsittely

Esteelliset: Olli Sademies (hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohta)

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Per-Johan Johansson, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 38464
per-johan.johansson(a)hel.fi
Eero Nuotio, ylläpitopäällikkö, puhelin: 310 71239
eero.nuotio(a)hel.fi
Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi

Liitteet

1 Kohdeluettelo 1-2015
2 Hintavertailutaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tarjouksen jättäneet	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 2
Tilakeskus	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankintamenettely

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus on suorittanut kiinteistönhoitopalvelujen kilpailutuksen, joka sisältää yhdeksäntoista (19) kohdetta. Kohteet koostuvat pääasiassa päiväkoteina toimivista kiinteistöistä. Kohteet on lueteltu kohdeluetteloliitteessä (liite nro 1).

Tilakeskus käytti hankintamenettelynä hankintalain mukaista avointa menettelyä, ja hankintailmoitus julkaistiin Internet-osoitteessa ”www.hankintailmoitukset.fi” EU-kynnysarvon ylittävänä hankintana 29.1.2015.

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

Tarjouspyyntöasiakirjat lähetettiin Projektipankin välityksellä sähköisesti kaikille kolmelletoista (13) niitä pyytäneelle yritykselle.

Tarjousten valintaperusteena oli halvin vertailuhinta.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan 18.3.2015 klo 10.00 mennessä tarjouksen jättivät seuraavat viisi (5) yritystä:

- Talosyke Oy
- SOL Palvelut Oy
- Talomanni Oy
- Helsingin kaupungin Palvelut Oy
- kh-kiinteistöpalvelut Oy.

Tarjoajille asetetut vaatimukset

Tarjousten avaamisen jälkeen tarkastettiin ehdokkaiden soveltuvuus sekä se, täyttivätkö ehdokkaat asetetut vähimmäisvaatimukset.

Tarjouspyynnön vaatimuksina 1 - 7 oli, että tarjoajan on täytettävä kaikki tilaajavastuulain (1233/2006) 5 §:n mukaiset vaatimukset ja velvoitteet sekä toimitettava kaikki niitä koskevat todistukset ja selvitykset tai että tämän tuli olla liittynyt Tilaajavastuu.fi / Luotettava Kumppani -palveluun ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot tuli olla hankintayksikön saatavilla kyseisestä palvelusta.

Lisäksi tarjoajien edellytettiin täyttävän seuraavat vähimmäisvaatimukset:

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

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

Tarjoajalla on oltava sopimuksen mukaisten kiinteistönhoitotehtävien suorittamiseen käytössään henkilömäärä (edellytetään vähintään viittä (5) henkilöä), joka takaa tehtävien tavoitteen mukaisen ja laadullisen lopputuloksen aikaansaamisen myös loma-aikoina ja mahdollisissa sairastumis- tms. häiriötilanteissa.

Tarjoajalla tulee olla käytössään palvelukuvauksessa esitetyn sähköisen huoltokirjaohjelman (FacilityInfo) käyttämiseen tarvittavat tietotekniset laitteet ja tarjoajan on sitouduttava käyttämään sähköistä huoltokirjajärjestelmää palvelukuvauksessa tarkoitetulla tavalla ja laajuudessa.

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

Tarjoajan työnjohdossa tulee olla vähintään yksi (1) nimetty henkilö, jonka kanssa neuvotellaan ja sovitaan sopimuksen piiriin kuuluvissa kohteissa suoritettavista huolto- ja korjaustöistä. Nimetyn työnjohtajan tulee täyttää seuraavat vaatimukset: hänellä on oltava ammatillinen koulutus vähintään yhdeltä (1) taloteknisiin järjestelmiin liittyvältä alalta, vähintään viiden (5) vuoden työkokemus kiinteistönhoitoalan

esimiestehtävistä, hänen on oltava suorassa kokopäiväisessä työsuhteessa tarjoavaan yritykseen sekä oltava suomenkielentaitoinen.

Tarjoajalla tulee olla kokemusta hankinnan kohteita vastaavien kiinteistöpalvelujen tuottamisesta. Kokemuksensa osoittamiseksi ehdokkaalla tulee olla vähintään kaksi (2) hankinnan kohdetta vastaavaa referenssiä viimeisen kolmen (3) vuoden ajalta.

Vastaavana referenssinä pidetään asiakassuhdetta, jossa tarjoaja on sopimuksen perusteella vastannut kiinteistönhuoltopalvelujen tuottamisesta liike-, toimisto- tai julkisessa rakennuksessa vähintään yhden (1) vuoden ajan.

Hyväksyttävänä referenssinä pidetään sopimusta, joka on ollut voimassa vähintään 12 kuukauden ajan ajanjaksolla 12/2011 - 12/2014.

Tilakeskus on tarkistanut soveltuvuusehdot ja tarjousten vastaavuuden tarjouspyyntöön sekä vertaillut tarjoukset esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti.

Kaikki tarjouksen antaneet yritykset täyttivät edellä esitetyt vaatimukset.

Vertailuhinta ja toimittajan valinta

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että kilpailutuksen tuloksena on tarkoitus solmia huoltosopimus yhden valitun toimittajan kanssa.

Valintaperusteena on halvin vertailuhinta, joka muodostuu seuraavalla tavalla:

Yksikköhintojen vertailuhinnat muodostuvat kertomalla kukin ilmoitettu yksikköhinta sille tarjouslomakkeessa määritellyllä arvioidulla yksikkömäärällä. Arvioidut yksikkömäärät eivät sido tilaajaa.

Kiinteistönhoitopalveluiden vertailuhinta muodostuu kohdekohtaisten vuosihintojen summasta.

Tarjouksen vertailuhinta muodostuu laskemalla yksikköhintojen ja kiinteistönhoitopalveluiden muodostamat vertailuhinnat yhteen.

Tilakeskus on asettanut tarjoukset edullisuusjärjestykseen halvimman vertailuhinnan perusteella (liite nro 2).

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että sopimuskaudelle 29.5.2015 - 31.5.2017 valitaan vertailuhinnaltaan halvin tarjouksen antanut yritys Talosyke Oy. Lisäksi hankintaan sisältyy kaksi (2) yhden (1) vuoden optiovuotta. Optioiden käytöstä päätetään yksi (1) vuosi kerrallaan

viimeistään neljä (4) kuukautta ennen voimassa olevan sopimuskauden päättymistä ja siitä ilmoitetaan palvelun tuottajalle kirjallisesti.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Per-Johan Johansson, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 38464
per-johan.johansson(a)hel.fi
Eero Nuotio, ylläpitopäällikkö, puhelin: 310 71239
eero.nuotio(a)hel.fi
Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi

Liitteet

1 Kohdeluettelo 1-2015
2 Hintavertailutaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tarjouksen jättäneet	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 2
Tilakeskus	

§ 154
Viher- ja maanrakennustöiden puitejärjestely 1.4.2015 - 31.3.2017

HEL 2015-002997 T 02 08 02 01

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Lemminkäinen Infra Oy:n, Rakennus AK Voutilainen Oy:n ja TelaSteel Oy:n tarjoukset jäljempänä mainituin perustein, koska tarjoajat eivät täyttäneet tarjoajan soveltuvuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään viher- ja maanrakennustöiden puitesopimukset 1.4.2015 - 31.3.2017 seuraavan tarjouskilpailussa parhaiten sijoittuneen kymmenen (10) urakoitsijan kanssa:

- Kanta-kaivu Oy
- Uudenmaan Infrapalvelut Oy
- Pusulan Kaivuu ja Sora Oy
- Shovel Oy
- Hyvinkään Tieluiska Oy
- Kuljetusliike Sevon Oy
- Kuljetus ja Maanrakennus P. Salonen oy
- Uudenmaan Asfaltti Oy
- Kuljetus ja maanrakennus Katupojat Oy
- VRJ Etelä-Suomi Oy.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tilaamaan em. puitesopimusurakoitsijoilta viher- ja maanrakennustöitä sopimuskauden aikana tarpeen mukaan. Hankinnan ennakoitu arvo optiokaudet mukaan lukien on 5 000 000 euroa (alv. 0 %).

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään mahdollisten optiokausien (1 + 1 vuotta) käyttöönotosta.

Hankintapäätös on tehty halvimman vertailuhinnan perusteella.

Hankintasopimus ei synny tällä päätöksellä, vaan vasta myöhemmin tehtävän kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen työmaille tilataan sopimuskautena viher- ja maanrakennustöitä lisäksi myös yksittäisiä hankkeita koskevilla erillisillä hankintamenettelyillä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Eero Nuotio, ylläpitopäällikkö, puhelin: 310 71239
eero.nuotio(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarjouspyyntö_puitesopimusluonnos_tuntityöveloituslomake
2 Viher- ja maanrakennustyöt_vertailu_2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Tarjouksen jättäneet	Esitysteksti Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 2
Stara Tilakeskus	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankintamenettely

Helsingin kaupungin rakentamispalvelu Stara ja Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus pyysivät hankintarenkaana tarjousta viher- ja maanrakennustöistä. Molemmat virastot tekevät omat hankintapäätöksensä asiasta.

Puitesopimuksen kilpailuttamiseen liittyvistä käytännön järjestelyistä huolehti hankintarenkaan puolesta Helsingin kaupungin rakentamispalvelu Staran rakennustekniikka.

Rakennustekniikka käytti hankintamenettelynä hankintalain mukaista avointa menettelyä, ja hankintailmoitus julkaistiin Internet-osoitteessa ”www.hankintailmoitukset.fi” EU-kynnysarvot ylittävänä hankintana 5.12.2014.

Tarjousten valintaperusteena oli halvin hinta. Tarjouspyynnössä mainittiin, että puutteellisia tai poikkeavia hintatietoja ja omia hinnanmääräytymis- tai muutosehtoja sisältävät tarjoukset hylätään.

Saadut tarjoukset

Tarjouspyyntöasiakirjat urakoitsijat saivat Internet-osoitteesta ”www.tarjouspalvelu.fi” ja tarjouksen jätti määräaikaan mennessä yhteensä viisitoista (15) urakoitsijaa:

- Rakennus AK Voutilainen Oy
- TelaSteel Oy
- Lemminkäinen Infra Oy
- Rakennusteini Oy
- Hyvinkään Tieluiska Oy
- Kanta-kaivu Oy
- Shovel Oy
- Kuljetus ja Maanrakennus P. Salonen Oy
- Kuljetus ja maanrakennus Katupojat Oy
- VRJ Etelä-Suomi Oy
- Pusulan Kaivuu ja Sora Oy
- Kuljetusliike Sevon Oy
- Uudenmaan Asfaltti Oy
- Uudenmaan Infrapalvelut Oy
- Vihertaso Oy.

Urakoitsijoiden valinta

Tarjousten avaamisen jälkeen tarkastettiin ehdokkaiden soveltuvuus sekä se, täyttävätkö ehdokkaat asetetut vähimmäisvaatimukset.

Referenssien vähimmäisvaatimuksena vaadittiin, että tarjoajalla tulee olla vähintään neljä (4) referenssiä viimeisen kolmen (3) vuoden ajalta ja referenssien vähimmäisvaatimuksena pidetään työtä, joka sisältää talonrakennukseen liittyviä viher- ja/tai maanrakennustöitä. Tarjoaja on voinut käyttää ilmoittamassaan referenssikohteessa aliurakoitsijoita, mutta tarjoajan oman työn osuuden on tullut olla vähintään 60 % koko työstä. Urakan tai aliurakan arvon on tullut olla vähintään 20 000 euroa. Urakan arvo voi sisältää vain viher- ja/tai maanrakennustyön osuuden.

Tarjoajan taloudellisen tilanteen vähimmäisvaatimuksena vaadittiin, että se on Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa vähintään A

(tyydyttävä) taikka tilinpäätöstietojen tai muun vastaavan selvityksen perusteella vastaavaa tasoa.

Tarjoajan tuli liittää hakemukseensa Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa -raportti tai, jos tietoja ei ole Suomen Asiakastieto Oy:n rekisterissä, tilinpäätöstiedot kolmelta (3) viime vuodelta tai muu vastaava selvitys.

Tarjoajat, joiden luokitus ratingluokituksessa on B tai C taikka joiden taloudellisen tilanteen arvioidaan vastaavan em. tasoa, voidaan sulkea tarjouskilpailusta. Jos tarjoaja kykenee pyydettäessä esittämään luotettavan selvityksen taloudellisesta tilanteestaan, voidaan tarjous hyväksyä tältä osin.

Lemminkäinen Infra Oy:n tarjous tulee sulkea pois tarjouskilpailusta, koska tarjoaja ei täytä tarjoajan soveltuvuudelle asettuja vähimmäisvaatimuksia. Yrityksen ilmoittaman ensimmäisen referenssin toteutusajaksi on merkitty 2011 - 2012. Vähimmäisvaatimuksena oli, että urakka on aloitettu viimeistään 12/2011. Sama toistuu yrityksen ilmoittamassa referenssissä nro 2.

Rakennus AK Voutilainen Oy:n tarjous tulee sulkea pois tarjouskilpailusta, koska tarjoaja ei täytä tarjoajan soveltuvuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia. Yrityksen Rating Alfa -luokitus on C.

TelaSteel Oy:n tarjous tulee sulkea pois tarjouskilpailusta, koska tarjoaja ei täytä tarjoajan soveltuvuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia. Yrityksen ilmoittaman ensimmäisen referenssin toteutusajaksi on merkitty 5/2011 - 10/2011. Vähimmäisvaatimuksena oli, että urakka on aloitettu viimeistään 12/2011. Myöskään referenssi nro 2 ei täytä vähimmäisvaatimusta urakan toteutusajan suhteen (05/2011 - 10/2012).

Määräaikaan mennessä saapuneet hyväksyttävät kaksitoista (12) tarjousta ovat tarjouspyynnön mukaisia.

Rakennustekniikka on asettanut tarjoukset edullisuusjärjestykseen halvimman vertailuhinnan perusteella (liite nro 2). Vertailuhinta laskettiin tarjouspyynnössä mainittujen yksikkömäärien ja tarjouksen yksikköhintojen perusteella.

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että sopimuskaudelle 1.4.2015 - 31.3.2017 valitaan kymmenen (10) puitesopimusurakoitsijaa. Lisäksi hankintaan sisältyy kaksi (2) yhden (1) vuoden optiovuotta. Optioiden käytöstä päätetään yksi (1) vuosi kerrallaan viimeistään kaksi (2) kuukautta ennen voimassa olevan sopimuskauden päättymistä.

Rakennustekniikka on tarkastanut puitesopimusurakoitsijoiksi esitettävien yritysten tilaajavastuulain (1233/2006) 5 §:n mukaiset tilaajan selvitysvelvollisuuteen kuuluvat urakoitsijan velvoitteet ja todistukset sekä todennut niiden olevan hyväksyttäviä.

Tilaukset

Hankekohtaiset tilaukset tehdään pääsääntöisesti kilpailutuksessa määräytyvän edullisuusjärjestyksen mukaisesti nimikekohtaisesti yksikköhinnoiltaan parhaan tarjouksen antaneelta. Mikäli parhaan tarjouksen tehneen urakoitsijan kapasiteetti tai suorituskyky ei riitä, käytetään seuraavaksi edullisinta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Eero Nuotio, ylläpitopäällikkö, puhelin: 310 71239
eero.nuotio(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarjouspyyntö_puitesopimusluonnos_tuntityöveloituslomake
2 Viher- ja maanrakennustyöt_vertailu_2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tarjouksen jättäneet	Esitysteksti Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 2
Stara Tilakeskus	

§ 155
Lattianhiontatöiden puitejärjestely 1.4.2015 - 31.3.2017

HEL 2015-003008 T 02 08 02 01

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Nordhaus Partners Oy:n tarjouksen jäljempänä mainituin perustein, koska tarjoaja ei täyttänyt tarjoajan soveltuvuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään lattianhiontatöiden puitesopimukset 1.4.2015 - 31.3.2017 seuraavan tarjouskilpailussa parhaiten sijoittuneen viiden (5) urakoitsijan kanssa:

- JK Parkettilattiat
- Parkettiliike Vidgren Oy
- Kallan parketti Oy
- Parketti-Huolto Viitasaari Ky
- Lattiakolmio Oy.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tilaamaan em. puitesopimusurakoitsijoilta lattianhiontatöitä sopimuskauden aikana tarpeen mukaan. Hankinnan ennakoitu arvo optiokaudet mukaan lukien on 5 000 000 euroa (alv. 0 %).

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään mahdollisten optiokausien (1 + 1 vuotta) käyttöönotosta.

Hankintapäätös on tehty halvimman vertailuhinnan perusteella.

Hankintasopimus ei synny tällä päätöksellä, vaan vasta myöhemmin tehtävän kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen työmaille tilataan sopimuskautena lattianhiontatöitä lisäksi myös yksittäisiä hankkeita koskevilla erillisillä hankintamenettelyillä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Eero Nuotio, ylläpitopäällikkö, puhelin: 310 71239
eero.nuotio(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarjouspyyntö_puitesopimusluonnos_tuntityöveloituslomake
2 Lattianhiontatyöt_vertailu_2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Tarjouksen jättäneet	Esitysteksti Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 2
Stara Tilakeskus	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankintamenettely

Helsingin kaupungin rakentamispalvelu Stara ja Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus pyysivät hankintarenkaana tarjousta lattianhiontatöistä. Molemmat virastot tekevät omat hankintapäätöksensä asiasta.

Puitesopimuksen kilpailuttamiseen liittyvistä käytännön järjestelyistä huolehti hankintarenkaan puolesta Helsingin kaupungin rakentamispalvelu Staran rakennustekniikka.

Rakennustekniikka käytti hankintamenettelynä hankintalain mukaista avointa menettelyä, ja hankintailmoitus julkaistiin Internet-osoitteessa ”www.hankintailmoitukset.fi” EU-kynnysarvot ylittävänä hankintana 8.12.2014.

Tarjousten valintaperusteena oli halvin hinta. Tarjouspyynnössä mainittiin, että puutteellisia tai poikkeavia hintatietoja ja omia hinnanmääräytymis- tai muutosehtoja sisältävät tarjoukset hylätään.

Saadut tarjoukset

Tarjouspyyntöasiakirjat urakoitsijat saivat Internet-osoitteesta ”www.tarjouspalvelu.fi” ja tarjouksen jätti määräaikaan mennessä yhteensä kuusi (6) urakoitsijaa:

- JK Parkettilattiat
- Kallan parketti Oy
- Lattiakolmio Oy
- Nordhaus Partners Oy
- Parketti-Huolto Viitasaari Ky
- Parkettiliike Vidgren Oy.

Urakoitsijoiden valinta

Tarjousten avaamisen jälkeen tarkastettiin ehdokkaiden soveltuvuus sekä se, täyttävätkö ehdokkaat asetetut vähimmäisvaatimukset.

Referenssien vähimmäisvaatimuksena vaadittiin, että tarjoajalla tulee olla vähintään kolme (3) referenssiä viimeisen kolmen (3) vuoden ajalta ja referenssien vähimmäisvaatimuksena pidettiin työtä, joka sisältää lattianhiontatöitä. Tarjoaja on voinut käyttää ilmoittamassaan referenssikohteessa aliurakoitsijoita, mutta tarjoajan oman työn osuuden on tullut olla vähintään 60 % koko työstä. Urakan tai aliurakan arvon on tullut olla vähintään 8 000 euroa. Urakan arvo voi sisältää vain lattianhiontatyön osuuden.

Tarjoajan taloudellisen tilanteen vähimmäisvaatimuksena vaadittiin, että se on Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa vähintään A (tyydyttävä) taikka tilinpäätöstietojen tai muun vastaavan selvityksen perusteella vastaavaa tasoa.

Tarjoajan tuli liittää hakemukseensa Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa -raportti tai, jos tietoja ei ole Suomen Asiakastieto Oy:n rekisterissä, tilinpäätöstiedot kolmelta (3) viime vuodelta tai muu vastaava selvitys.

Tarjoajat, joiden luokitus ratingluokituksessa on B tai C taikka joiden taloudellisen tilanteen arvioidaan vastaavan em. tasoa, voidaan sulkea tarjouskilpailusta. Jos tarjoaja kykenee pyydettäessä esittämään luotettavan selvityksen taloudellisesta tilanteestaan, voidaan tarjous hyväksyä tältä osin.

Nordhaus Partners Oy tulee sulkea pois tarjouskilpailusta, koska tarjoaja ei täytä tarjoajan soveltuvuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia. Hankintayksikön Suomen Asiakastieto Oy:ltä

saaman selvityksen mukaan yrityksen Rating Alfa -raportin luokitus on C.

Määräaikaan mennessä saapuneet hyväksyttävät viisi (5) tarjousta ovat tarjouspyynnön mukaisia.

Rakennustekniikka on asettanut tarjoukset edullisuusjärjestykseen halvimman vertailuhinnan perusteella (liite nro 2). Vertailuhinta laskettiin tarjouspyynnössä mainittujen yksikkömäärien ja tarjouksen yksikköhintojen perusteella.

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että sopimuskaudelle 1.4.2015 - 31.3.2017 valitaan viisi (5) puitesopimusurakoitsijaa. Lisäksi hankintaan sisältyy kaksi (2) yhden (1) vuoden optiovuotta. Optioiden käytöstä päätetään yksi (1) vuosi kerrallaan viimeistään kaksi (2) kuukautta ennen voimassa olevan sopimuskauden päättymistä.

Rakennustekniikka on tarkastanut puitesopimusurakoitsijoiksi esitettävien yritysten tilaajavastuulain (1233/2006) 5 §:n mukaiset tilaajan selvitysvelvollisuuteen kuuluvat urakoitsijan velvoitteet ja todistukset sekä todennut niiden olevan hyväksyttäviä.

Tilaukset

Hankekohtaiset tilaukset tehdään pääsääntöisesti kilpailutuksessa määräytyvän edullisuusjärjestyksen mukaisesti nimikekohtaisesti yksikköhinnoiltaan parhaan tarjouksen antaneelta. Mikäli parhaan tarjouksen tehneen urakoitsijan kapasiteetti tai suorituskyky ei riitä, käytetään seuraavaksi edullisinta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Eero Nuotio, ylläpitopäällikkö, puhelin: 310 71239
eero.nuotio(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarjouspyyntö_puitesopimusluonnos_tuntityöveloituslomake
2 Lattianhiontatyöt_vertailu_2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tarjouksen jättäneet	Esitysteksti Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 2
Stara Tilakeskus	

§ 156
Peltisepäntöiden puitejärjestely 1.4.2015 - 31.3.2017

HEL 2015-003011 T 02 08 02 01

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Arconia Oy:n, Helsingin Peltitaito Oy:n, Nordhaus Partners Oy:n ja Rakennus AK Voutilainen Oy:n tarjoukset jäljempänä mainituin perustein, koska tarjoajat eivät täyttäneet tarjoajan soveltuvuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään peltisepäntöiden puitesopimukset 1.4.2015 - 31.3.2017 seuraavan tarjouskilpailussa parhaiten sijoittuneen yhdeksän (9) urakoitsijan kanssa:

- Grellar Trading Oy
- PSL Peltipojat Oy
- Peltityöt Vihnusvuori
- City-Air Oy
- Veljekset Naakka Oy
- AL-Pelti Oy
- Perkiön Pelti Oy
- Vantaan Peltisepät Oy
- Pelti- ja Rautatyö Oy.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tilaamaan em. puitesopimusurakoitsijoilta peltisepäntöitä sopimuskauden aikana tarpeen mukaan. Hankinnan ennakoitu arvo optiokaudet mukaan lukien on 5 000 000 euroa (alv. 0 %).

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään mahdollisten optiokausien (1 + 1 vuosi) käyttöönotosta.

Hankintapäätös on tehty halvimman vertailuhinnan perusteella.

Hankintasopimus ei synny tällä päätöksellä, vaan vasta myöhemmin tehtävän kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen työmaille tilataan sopimuskautena peltisepäntöitä lisäksi myös yksittäisiä hankkeita koskevilla erillisillä hankintamenettelyillä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Eero Nuotio, ylläpitopäällikkö, puhelin: 310 71239
eero.nuotio(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarjouspyyntö_puitesopimusluonnos_tuntityöveloituslomake
2 Peltisepäntyöt_vertailu_2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tarjouksen jättäneet	Esitysteksti Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 2
Stara Tilakeskus	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankintamenettely

Helsingin kaupungin rakentamispalvelu Stara ja Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus pyysivät hankintarenkaana tarjousta peltisepäntöistä. Molemmat virastot tekevät omat hankintapäätöksensä asiasta.

Puitesopimuksen kilpailuttamiseen liittyvistä käytännön järjestelyistä huolehti hankintarenkaan puolesta Helsingin kaupungin rakentamispalvelu Staran rakennustekniikka.

Rakennustekniikka käytti hankintamenettelynä hankintalain mukaista avointa menettelyä, ja hankintailmoitus julkaistiin Internet-osoitteessa ”www.hankintailmoitukset.fi” EU-kynnysarvot ylittävänä hankintana 5.12.2014.

Tarjousten valintaperusteena oli halvin hinta. Tarjouspyynnössä mainittiin, että puutteellisia tai poikkeavia hintatietoja ja omia hinnanmääräytymis- tai muutosehtoja sisältävät tarjoukset hylätään.

Saadut tarjoukset

Tarjouspyyntöasiakirjat urakoitsijat saivat Internet-osoitteesta ”www.tarjouspalvelu.fi” ja tarjouksen jätti määräaikaan mennessä yhteensä neljätoista (14) urakoitsijaa:

- Rakennus AK Voutilainen Oy
- Nordhaus Partners Oy
- AL-Pelti Oy
- Arconia Oy
- City-Air Oy
- Pelti- ja Rautatyö Oy
- PSL Peltipojat Oy
- Vantaan Peltisepät Oy
- Helsingin Peltitaito Oy
- Grellar Trading Oy
- Jussin Peltipaja Oy
- Peltityöt Vihnusvuori
- Veljekset Naakka Oy
- Perkiön Pelti Oy.

Urakoitsijoiden valinta

Tarjousten avaamisen jälkeen tarkastettiin ehdokkaiden soveltuvuus sekä se, täyttävätkö ehdokkaat asetetut vähimmäisvaatimukset.

Referenssien vähimmäisvaatimuksena vaadittiin, että tarjoajalla tulee olla vähintään kolme (3) referenssiä viimeisen kolmen (3) vuoden ajalta ja referenssien vähimmäisvaatimuksena pidettiin työtä, joka sisältää peltisepäntöitä. Tarjoaja on voinut käyttää ilmoittamassaan referenssikohteessa aliurakoitsijoita, mutta tarjoajan oman työn osuuden on tullut olla vähintään 60 % koko työstä. Urakan tai aliurakan arvon on tullut olla vähintään 15 000 euroa. Urakan arvo voi sisältää vain peltisepäntyön osuuden.

Tarjoajan taloudellisen tilanteen vähimmäisvaatimuksena vaadittiin, että se on Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa vähintään A

(tyydyttävä) taikka tilinpäätöstietojen tai muun vastaavan selvityksen perusteella vastaavaa tasoa.

Tarjoajan tuli liittää hakemukseensa Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa -raportti tai, jos tietoja ei ole Suomen Asiakastieto Oy:n rekisterissä, tilinpäätöstiedot kolmelta (3) viime vuodelta tai muu vastaava selvitys.

Tarjoajat, joiden luokitus ratingluokituksessa on B tai C taikka joiden taloudellisen tilanteen arvioidaan vastaavan em. tasoa, voidaan sulkea tarjouskilpailusta. Jos tarjoaja kykenee pyydettäessä esittämään luotettavan selvityksen taloudellisesta tilanteestaan, voidaan tarjous hyväksyä tältä osin.

Arconia Oy tulee sulkea pois tarjouskilpailusta, koska tarjoaja ei täytä tarjoajan soveltuvuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia. Yrityksen Rating Alfa -luokitus on C.

Helsingin Peltitaito Oy tulee sulkea pois tarjouskilpailusta, koska tarjoaja ei täytä tarjoajan soveltuvuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia. Yrityksen Rating Alfa -luokitus on C.

Nordhaus Partners Oy tulee sulkea pois tarjouskilpailusta, koska tarjoaja ei täytä tarjoajan soveltuvuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia. Hankintayksikön Suomen Asiakastieto Oy:ltä saaman selvityksen mukaan yrityksen Rating Alfa -raportin luokitus on C.

Rakennus AK Voutilainen Oy tulee sulkea pois tarjouskilpailusta, koska tarjoaja ei täytä tarjoajan soveltuvuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia. Yrityksen Rating Alfa -luokitus on C.

Määräaikaan mennessä saapuneet hyväksyttävät kymmenen (10) tarjousta ovat tarjouspyynnön mukaisia.

Rakennustekniikka on asettanut tarjoukset edullisuusjärjestykseen halvimman vertailuhinnan perusteella (liite nro 2). Vertailuhinta laskettiin tarjouspyynnössä mainittujen yksikkömäärien ja tarjouksen yksikköhintojen perusteella.

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että sopimuskaudelle 1.4.2015 - 31.3.2017 valitaan yhdeksän (9) puitesopimusurakoitsijaa. Lisäksi hankintaan sisältyy kaksi (2) yhden (1) vuoden optiovuotta. Optioiden käytöstä päätetään yksi (1) vuosi kerrallaan viimeistään kaksi (2) kuukautta ennen voimassa olevan sopimuskauden päättymistä.

Rakennustekniikka on tarkastanut puitesopimusurakoitsijoiksi esitettävien yritysten tilaajavastuulain (1233/2006) 5 §:n mukaiset

tilaajan selvitysvelvollisuuteen kuuluvat urakoitsijan velvoitteet ja todistukset sekä todennut niiden olevan hyväksyttäviä.

Tilaukset

Hankekohtaiset tilaukset tehdään pääsääntöisesti kilpailutuksessa määräytyvän edullisuusjärjestyksen mukaisesti nimikekohtaisesti yksikköhinnoiltaan parhaan tarjouksen antaneelta. Mikäli parhaan tarjouksen tehneen urakoitsijan kapasiteetti tai suorituskyky ei riitä, käytetään seuraavaksi edullisinta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Eero Nuotio, ylläpitopäällikkö, puhelin: 310 71239
eero.nuotio(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarjouspyyntö_puitesopimusluonnos_tuntityöveloituslomake
2 Peltisepäntyöt_vertailu_2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tarjouksen jättäneet	Esitysteksti Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 2
Stara Tilakeskus	

§ 157
Kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n alueyhtiöiden välinen palvelusopimus alueyhtiöiden tilakeskukselle tuottamista palveluista

HEL 2014-015125 T 02 08 02 01

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti tehdä palvelusopimukset huoneistojen hoitoa, ylläpitoa ja vuokrausta koskevista palveluista, joita tuotetaan tilaajalle Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasuntojen omistuksessa olevissa rakennuksissa sijaitseviin ja Helsingin kaupungin hallinnassa oleviin huoneistoihin, seuraavien Helsingin kaupungin asunnot Oy:n alueyhtiöiden kanssa:

- Heka-Kantakaupunki Oy
- Heka-Kontula Oy
- Heka-Kumpula Oy
- Heka-Pihlajisto Oy
- Heka-Pikku-Huopalahti Oy
- Heka-Puotila Oy
- Heka-Roihuvuori Oy
- Heka-Siilitie Oy
- Heka-Suutarila Oy
- Heka-Vallila Oy
- Heka-Vuosaari Oy.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön allekirjoittamaan kiinteistölautakunnan nimissä palvelusopimukset Heka-konserniin kuuluvien alueyhtiöiden kanssa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Hietala, lakimies, puhelin: 310 78024
heli.hietala(a)hel.fi
Tarja Leväinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 78283
tarja.leväinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Palvelusopimusluonnos liitteineen

2 Lista pitkän korkotuen kohteista

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Päätöskohdasta B	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Heka-yhtiöt päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Heka-yhtiöt päätöskohdasta B	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Tilakeskus	Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki omistaa Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasuntojen (jäljempänä ”yhtiö”) koko osakekannan, joka tuottaa oikeuden hallita yhtiön rakennuksissa sijaitsevia huoneistoja. Kiinteistöviraston tilakeskus vuokraa huoneistot sekä käyttää päätösvaltaa näiden ns. korkotukiasuntojen pääomakustannusten maksamisessa (Helsingin kaupungin asuntotuotantorahaston säännöt, 3 §:n 1 mom. 3 kohta).

Tilakeskus on neuvotellut Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (jäljempänä ”Heka”) kanssa palvelusopimuksesta, jolla Hekan alueyhtiöt tuottavat korkotukiasuntoihin sopimuksessa tarkemmin määritellyt palvelut koskien huoneistojen hoitoa ja kunnossapitoa sekä huoneistojen vuokrausta ja asiakaspalvelua vuokralaisille.

Lautakunnalle esitetään, että sopimukset tehdään seuraavan 11 (yhdentoista) Hekan alueyhtiön kanssa, jotka samalla tuottavat erillisillä sopimuksilla yhtiölle kiinteistöjen isännöintipalvelut: Heka-Pihlajisto Oy, Heka-Puotila Oy, Heka-Vallila Oy, Heka-Roihuvuori Oy,Heka-Pikku-Huopalahti Oy, Heka-Kumpula Oy, Heka-Vuosaari Oy, Heka-Kontula Oy, Heka-Suutarila Oy, Heka-Kantakaupunki Oy sekä Heka-Siilitie Oy.

Sopimukset ovat voimassa toistaiseksi. Palvelusopimusten ennakoitu yhteenlaskettu arvo vuodelle 2015 on yhteensä 270 207,45 euroa

(kaksisataaseitsemänkymmentätuhatta kaksisataaseitsemän euroa ja neljäkymmentäviisi senttiä) (alv. 0 %).

Vuokraustoiminnan varainhallinta on järjestetty Helsingin kaupungin asuntotuotantorahaston kautta siten, että vuokratulot kerätään asuntotuotantorahastoon, josta vuokraustoiminnan kulut maksetaan. Sopimuksilla ei näin ollen ole välitöntä vaikutusta kiinteistöviraston talousarvioon.

Esittelijän perustelut

Taustaa korkotukiasunnoista

Helsingin Korkotukiasunnot on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka koko osakekannan omistaa Helsingin kaupunki. Yhtiön 19 rakennuksessa on yhteensä 1 604 asuntoa. Kiinteistöt sijaitsevat eri puolilla Helsinkiä.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön välittömään omistukseen jäävät rakennusten yleiset tilat sekä mm. päiväkoti-, monitoimi- sekä liiketiloja, joista tilakeskus välivuokraa yhtä päiväkotia varhaiskasvatusvirastolle.

Helsingin kaupunki omistaa kaikki yhtiön rakennuksissa sijaitsevat asunnot ja vuokraa ne asukkaille. Helsingin kaupungin asuntotuotantorahaston sääntöjen 3 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan päätösvaltaa korkotukiasuntojen pääomakustannusten maksamisessa käyttää kiinteistövirasto. Kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa asuinhuoneistojen osalta kaupungin omistajahallinnon ja määrittelee vuokrantarkistukset. Asukkaat ovat näin ollen vuokrasuhteessa Helsingin kaupunkiin.

Vuokratulot asunnoista kerätään Helsingin kaupungin asuntotuotantorahastoon, josta tilakeskus maksaa kaupungin vuokraustoiminnan suorat kustannukset sekä vastikkeet yhtiölle. Yhtiö vastaa kiinteistöjen ylläpitoon, huoltoon ja korjauksiin liittyvistä asioista. Yhtiön kiinteistöjen isännöinnin hoitavat Helsingin kaupungin asunnot -konserniin kuuluvat alueyhtiöt.

Osakkeenomistajan ja yhtiön roolien selkiyttämiseksi tilakeskus ja Helsingin korkotukiasunnot ovat neuvotelleet Helsingin kaupungin oikeuspalveluiden avustamana Hekan kanssa Heka konsernin tilakeskukselle ja yhtiölle tuottamia palveluja koskevien sopimusten uudistamisesta ja laatimisesta. Yhtiö ja Heka ovat tekemässä tilakeskuksen ja Hekan sopimuksesta erillisen sopimuksen Hekan yhtiölle tuottamista isännöintipalveluista.

Palvelusopimus ja sen sisältö

Lautakunnalle esitetään, että se tekee sopimukset seuraavan 11 (yhdentoista) Helsingin kaupungin asunnot Oy:n alueyhtiön kanssa: Heka-Pihlajisto Oy, Heka-Puotila Oy, Heka-Vallila Oy, Heka-Roihuvuori Oy, Heka-Pikku-Huopalahti Oy, Heka-Kumpula Oy, Heka-Vuosaari Oy, Heka-Kontula Oy, Heka-Suutarila Oy, Heka-Kantakaupunki Oy sekä Heka-Siilitie Oy.

Sopimukset olisivat voimassa toistaiseksi. Sopimusten perusteella laskutettavien palvelumaksujen ennakoitu yhteenlaskettu arvo vuodelle 2015 on yhteensä 270 207,45 euroa (kaksisataaseitsemänkymmentätuhatta kaksisataaseitsemän euroa ja neljäkymmentäviisi senttiä) (alv. 0 %).

Alueyhtiöt tuottavat tilakeskukselle sen hallinnassa olevien asuinhuoneistojen vuokraukseen ja vuokraustoiminnan asiakaspalveluun liittyvät palvelut sopimuksen liitteessä 1 olevan tehtävänkuvauksen mukaisesti. Lisäksi alueyhtiöt tuottavat tilaajalle huoneistojen hoitoa sekä kunnossapitoa koskevat palvelut sopimuksessa ja sen tehtävänkuvauksessa sovitun mukaisesti. Tilakeskus päättää kunkin alueyhtiön vuosittain laatiman talousarvion hyväksymisestä.

Asuntojen vuokrauksen osalta kiinteistöviraston asunto-osasto tekee asukasvalinnat korkotukiasuntoihin ja ohjaa asukkaan Heka-alueyhtiöön. Alueyhtiöt valmistelevat huoneistojen vuokrasopimukset sekä vastaavat asuntoasioita koskeviin tiedusteluihin. Tilakeskus laatii huoneistoista vuosittain vuokrantarkistusta koskevat päätökset ja ilmoittaa uudet vuokramäärät alueyhtiöön. Alueyhtiöiden vastuulla on ilmoittaa vuokrantarkistuksesta huoneistojen vuokralaisille ja/tai toimittaa vuokralaisille maksukuitit alkavan vuoden vuokranmaksua varten.

Heka-alueyhtiö huolehtii asukashäiriöihin puuttumisesta, kirjallisten varoitusten ja irtisanomisilmoitusten antamisesta sekä tarvittaessa asian siirtämisestä Helsingin kaupungin oikeuspalveluiden hoidettavaksi. Oikeuspalvelut vastaavat korkotukiasuntojen vuokrasaatavien oikeudellisesta perinnästä ja jälkiperinnästä sekä edustavat vuokranantajaa häätöjä koskevissa oikeudenkäynneissä.

Alueyhtiön tehtävät sekä osapuolten välinen tehtävänjako on jaoteltu tarkemmin palvelusopimuksen liitteenä 1 olevassa tehtävänkuvauksessa.

Alueyhtiöille myönnetään sopimuksessa ja sen tehtävänkuvauksessa määriteltyjen tehtävien suorittamista varten tarpeelliset valtuudet sen jälkeen, kun kiinteistölautakunta on hyväksynyt palvelusopimuksen. Valtakirjaluonnos on palvelusopimuksen liitteenä 3.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Hietala, lakimies, puhelin: 310 78024
heli.hietala(a)hel.fi
Tarja Leväinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 78283
tarja.leväinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Palvelusopimusluonnos liitteineen
2 Lista pitkän korkotuen kohteista

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Päätöskohdasta B	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Heka-yhtiöt päätöskohdasta A	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Heka-yhtiöt päätöskohdasta B	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Tilakeskus	Esitysteksti

§ 158
Oikaisuvaatimus kiinteistöviraston tilakeskuksen asuntovuokrauksen vuokrauspäällikön päätöksestä koskien asuinhuoneiston viallisuuksista myönnettyä vuokranalennusta

HEL 2015-000096 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä ********** tekemän oikaisuvaatimuksen kiinteistöviraston tilakeskuksen asuntovuokrauksen vuokrauspäällikön päätöksestä 5.2.2015 (3 §) liitteen nro 1 mukaisin perustein.

Kiinteistölautakunta päätti oikaista kiinteistöviraston tilakeskuksen asuntovuokrauksen vuokrauspäällikön päätöstä 5.2.2015 (3 §) siten, että vuokralaiselle hyvitetään ajalta 11.3.2013 - 30.11.2014 kulloinkin voimassa olevasta vuokrasta 30 (kolmekymmentä) prosenttia, yhteensä 2 256,88 euroa (kaksituhattakaksisataaviisikymmentäkuusi euroa ja kahdeksankymmentäkahdeksan senttiä).

Vuokralaiselle kiinteistölautakunnan päätöksen johdosta myönnettävä lisähyvitys on määrältään yhteensä 1 777,82 euroa (tuhatseitsemänsataaseitsemänkymmentäseitsemän euroa ja kahdeksankymmentäkaksi senttiä).

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Hietala, lakimies, puhelin: 310 78024
heli.hietala(a)hel.fi
Tarja Leväinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 78283
tarja.levainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k.)
2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 32 k.)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Esitysteksti

	Liite 1 Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Kela	Esitysteksti
	Liite 1 Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Tilakeskus	Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Vuokralaiselle oli myönnetty kiinteistöviraston tilakeskuksen asuntovuokrauksen vuokrauspäällikön päätöksellä 5.2.2015 (3 §) vuokranalennusta asuinhuoneistossa olevien puutteellisuuksien johdosta 30 (kolmekymmentä) prosenttia kunkin kuukauden vuokran omavastuuosuudesta haitan keston ajalta 11.3.2013 - 30.11.2014. Hyvitystä oli myönnetty yhteensä 21 (kahdenkymmenenyhden) kuukauden ajalta.

Vuokralaisen oikaisuvaatimuksen mukaan tälle myönnetty vuokranalennus on ollut määrältään liian alhainen, joten vuokralainen vaatii päätöstä oikaistavaksi vuokranalennuksen määrän osalta.

Päätöstä esitetään oikaistavaksi siten, että vuokralaiselle hyvitetään ajalta 11.3.2013 - 30.11.2014 kulloinkin voimassa olevasta vuokrasta 30 (kolmekymmentä) prosenttia, yhteensä 2 256,89 euroa.

Esittelijän perustelut

Perustelut ovat liitteessä nro 1.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Hietala, lakimies, puhelin: 310 78024
heli.hietala(a)hel.fi
Tarja Leväinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 78283
tarja.levainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k.)

2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 32 k.)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Esitysteksti Liite 1 Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Kela	Esitysteksti Liite 1 Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Tilakeskus	Esitysteksti

Päätöshistoria

Vuokrauspäällikkö/asuntovuokraus 05.02.2015 § 3

HEL 2015-000096 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistöviraston tilakeskuksen asuntovuokrauksen vuokrauspäällikkö päätti myöntää ********** asuinhuoneiston kylpyhuoneremontin johdosta vuokranalennusta ajalta maaliskuu 2013 – marraskuu 2014 siten, että vuokrahyvityksen määrä on 30 % vuokralaisen kuukausivuokran omavastuuosuudesta haitan keston ajalta. Vuokraa hyvitetään yhteensä 21 (kahdenkymmenenyhden) kuukauden ajalta.

Päätöksen perustelut

Vuokralainen on asunut kiinteistöviraston tilakeskukselta vuokratussa asuinhuoneistossa ********** . Vuokralainen on ilmoittanut 11.3.2013 huoneiston kosteusvauriosta, jonka jälkeen kylpyhuone on ollut osittain pois käytöstä. Vuokrasopimus on päättynyt 30.11.2014.

Asuntovuokraus on käsitellyt vuokrahyvityspyynnön ja arvioinut kohtuulliseksi vuokrahyvitykseksi 30 (kolmekymmentä) prosenttia kunkin kuukauden vuokran omavastuuosuudesta korjaustöiden ja

niiden aiheuttaman haitan keston ajalta 11.3.2013–30.11.2014. Hyvitys suoritetaan yhteensä 21 (kahdenkymmenenyhden) kuukauden ajalta.

Viime kädessä vuokralaiselle vuokrahyvityksenä suoritettava määrä on yksityisoikeudellinen riita-asia, jonka vuokralainen voi halutessaan saattaa yleisen alioikeuden ratkaistavaksi.

Hallintolain 51 §:n mukaan viranomaisen on korjattava päätöksessään oleva ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe taikka muu niihin verrattava selvä virhe. Tällä päätöksellä korjataan viranhaltijan päätöstä 15.1.2015 (2 §). viranhaltijan päätökseen kirjattujen selvien kirjoitusvirheiden osalta. Päätökseen on korjattu haitan kesto kuukausina (21 kuukautta) päätöksen perusteluiden kappaleeseen 2, vuokralaisen osoitetiedot sekä täsmennetty vuokranhyvityksen kohdistuvan vuokran omavastuuosuuteen.

15.01.2015 Lausunto annettu

Lisätiedot

Tarja Leväinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 78283
tarja.leväinen(a)hel.fi
Heli Hietala, lakimies, puhelin: 310 78024
heli.hietala(a)hel.fi

§ 159
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kruunuvuorenrannan Koirasaarten alueen asemakaavaehdotuksesta nro 12311

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kiinteistökartta 65/672 500

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kruunuvuorenrannan Koirasaarten alueen asemakaavaehdotuksesta nro 12311 seuraavan lausunnon:

Kaava-alue ja tavoitteet

Kaava-alue sijaitsee Laajasalossa Kruunuvuorenrannan osa-alueella entisen Laajasalon öljysataman eteläosassa. Kaava-alueen pinta-ala on 25,8 hehtaaria.

Kaavan tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti rakentaa Kruunuvuoren eteläkärkeen korkeatasoinen merellinen asuinalue ja pienvenesatama. Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäytöillä ja lisäksi tehdään sen itäpuolelle täyttösaari.

Alueelle suunnitellaan 68 600 k-m² asuinkerros- ja pientaloja, 600 k-m²:n suuruinen edustussaunarakennus, 180 k-m² liiketilaa, venesatama ja sen yhteyteen 500 k-m² venesatamaa palvelevia rakennuksia sekä Koirasaarenpuisto.

Maanomistus

St1 Oy omistaa nykyisen Koirasaaren maa-alueen ja vähäisen osan vesialuetta Koirasaaren länsi- ja etelärannassa. Kaupunki omistaa muun vesialueen sekä sille tehtävät täyttöalueet.

Meritäytöt ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Kaavan toteuttaminen edellyttää meritäyttöjä laajalla alueella. Ennen täyttöjä on merenpohjan savikerros ruopattava pois. Osa ruoppausmassoista ei sovellu meriläjitettäväksi niiden sisältämien haitta-aineiden vuoksi. Kyseiset massat on nostettava maa-alueelle ja käsiteltävä erikseen. Tästä aiheutuu huomattavasti enemmän kustannuksia meriläjittämiseen verrattuna.

Alueella on ollut polttonesteiden varastointitoimintaa, ja maaperässä on todettu paikoin pilaantuneisuutta. Kaavassa on määräys maaperän

pilaantuneisuuden selvittämisestä ja maaperän kunnostamisesta. Maaperän puhdistamisessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että alue soveltuu tulevaan käyttöön ja rakentaminen voidaan toteuttaa suunnitellusti.

Alue rakennetaan pääosin meritäyttöjen varaan. Meritäyttöjen ja alueen mahdollinen vaiheittain rakentaminen tulee tehdä kaupungin näkökulmasta kokonaistaloudellisesti. Alueen rakentamistoimenpiteet, maaperän puhdistaminen ja täyttöjen rakentaminen tulee limittää alueen muun rakentumisen kanssa. Meritäyttöjen osalta tulee pohtia täyttörakentamisen kokonaistaloudellisuutta täyttöaineksen tarjonnan ja saatavuuden mukaan kaupungin massapolitiikan edellyttämällä tavalla.

Asuinrakennusten (AK, A, AP) korttelit

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella AK, A ja AP -korttelialueet. Täyttöalueen sisäalueelle sijoittuva AP-korttelialue tulisi muuttaa A-korttelialueeksi asuntotuotannon ratkaisuvaihtoehtojen monipuolistamiseksi sekä korttelialueen toteuttamisedellytysten parantamiseksi. Kaava-alueella esteettömin merinäköaloin sijaintinsa puolesta meritäyttöalueelle sijoittuvat korttelit soveltuvat luovutettaviksi hintalaatu- ja/tai hintakilpailulla sääntelemättömään tuotantoon. Keskiosiin sijoittuvat tontit voivat osin soveltua välimuodon tuotantoon. Yksityisen maanomistajan alueelle sijoittuvien rakennusten rahoitus- ja hallintamuotoa ohjataan maankäyttösopimuksella.

Kaava- ja tonttitalous

Nyt puheena oleva asemakaavaluonnos luo edellytykset viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen asuinalueen toteuttamiselle. Kaavan toteuttamista voidaan kuitenkin pitää kalliina. Kaavan toteuttamisen korkeat kustannukset puoltavat rakennusoikeuden luovuttamista sääntelemättömään tuotantoon.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksen ohjauksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupungin kokonaistaloudelliseen toteutukseen. Alueen toteutuksen suunnittelussa tulee jatkaa kokonaistaloudellisuustarkasteluja meritäyttöjen eri toteutusvaihtoehtojen välillä ja pohtia niiden seurausvaikutuksia tontin luovutuksen aikatauluun ja asuntotuotannon toteuttamisen ajankohtaan yhdessä kiinteistöviraston kanssa.

Maankäyttösopimus

Helsingin kaupunki ja St1 Oy ovat 31.8.2009 tehdyssä ja 28.12.2010 tarkistetussa sopimuksessa sopineet yhtiön omistaman Koirasaaren alueen (kiinteistötunnus 91-412-1-252) tulevan maankäytön

suunnittelun ja aluejärjestelyn periaatteista. Sopimuksen ehtojen mukaan kaavaehdotuksen pohjalta arvioidaan maankäyttösopimustarve Koirasaaren osalta ja tarvittaessa tehdään yhtiön kanssa maankäyttösopimus yhtiön omistamasta alueesta voimassa olevien periaatteiden mukaisesti. Sopimuksessa yhtiön omistaman alueen lähtöarvo määritellään nykykäytön perusteella varasto- ja teollisuusalueena. Kaavan toteuttamiseksi osapuolet suorittavat aluejärjestelyn, jossa yhtiö luovuttaa kaupungille yleiset alueet ja Koiraluodot sekä kaupunki yhtiölle sen omistamaan Koirasaaren tonttimaahan välittömästi liittyvät alueet. Alueiden hinnoittelussa otetaan huomioon, että ne ovat osin vesialuetta.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan kaavaehdotus korottaa St1 Oy:n omistuksessa olevan Koirasaaren alueen arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (269 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajan kanssa. Sopimukseen tullaan sisällyttämään mm. yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin perittävään korvausta, aluejärjestelyjä sekä AM-ohjelman rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa ja muita kaavan toteutusta koskevia ehtoja.

Kaavan käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajan kanssa on tehty sopimus.

Kiinteistölautakunta puoltaa kaavan hyväksymistä edellä mainituin huomioin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Esko Patrikainen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi
Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi
Kati Valkama, ympäristösuunnittelija, puhelin: 09 310 36573
kati.valkama(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta
2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
3 Asemakaavakartta määräyksineen
4 Maanomistuskartta, ilmakuva ja havainnekuva

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.12.2014 (384 §) hyväksymästä Kruunuvuorenrannan Koirasaarten alueen asemakaavaehdotuksesta nro 12311. Lausunnon antamiselle on annettu lisäaikaa 31.3.2015 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Tiivistelmä

Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen suunnitellaan asuinalue ja pienvenesatama. Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäytöillä ja lisäksi tehdään uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Asuinkortteleiden ulkokehä muodostuu kerrostaloista. Pientalokorttelit sijoittuvat alueen keskiosaan Koiraluodonkanavan molemmille puolille suojaan Kruunuvuorenselän tuulilta. Osa kanavan varren tonteista on omarantaisia. Lähes kaikista asunnoista on merinäköala tai näkymä kanavaan. Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu Koirasaarenpuisto, jossa hyödynnetään vanhoja öljysataman rakenteita sekä luonnonvoimien elämyksellisyyttä. Puisto toimii maisemallisena puskurivyöhykkeenä Suomenlinnaan päin. Itärannalle on suunniteltu pienvenesatama.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Esko Patrikainen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442

tapio.laalo(a)hel.fi
Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi
Kati Valkama, ympäristösuunnittelija, puhelin: 09 310 36573
kati.valkama(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta
2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
3 Asemakaavakartta määräyksineen
4 Maanomistuskartta, ilmakuva ja havainnekuva

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Liikuntalautakunta 05.03.2015 § 44

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Päätös

Liikuntalautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaava käsittää Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen sijoittuvan uuden asuinalueen. Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäytöillä. Lisäksi tehdään uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Täyttösaaren itärannalle sijoittuu pienvenesatama.

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Liikuntaviraston edustajat ovat osallistuneet kaavoitustyöhön.

Pienvenesatama on mitoitettu noin 170 veneelle. Venesatama muodostaa Koirasaarten itäisen reunan avautuen kohti Pitkäluotoa. Venesatamaan on mahdollista rakentaa 500 k-m2 venesatamaa palvelevia rakennuksia sekä veneiden tankkauspiste. Venesatamassa on talvisäilytyspaikkoja vain noin 20 veneelle. Asemakaavan yhteydessä tulisi todeta mihin loput veneiden talvisäilytyspaikat sijoitetaan.

Kustannukset

Kaupunkisuunnitteluvirasto ei ole tehnyt arvioita venesataman toteuttamisen kustannuksista. Venesataman ja venepaikkojen rakentaminen ei sisälly liikuntatoimen vuoteen 2025 ulottuvaan taloussuunnitelmaan. Koko kaavan toteuttamisen arvioidaan aiheuttavan kaupungille suuruusluokaltaan 40–60 miljoonan euron kokonaiskustannukset. Venesataman toteuttamiseen tulisi esittää erillismääräraha, jolla turvattaisiin sataman toteutuminen muun rakentamisen kanssa samassa aikataulussa.

Liikuntalautakunta puoltaa asemakaavaa nro 12311 edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723
Turo Saarinen, osastopäällikkö, puhelin: 310 87801
turo.saarinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 10.02.2015 § 61

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti rakentaa alueelle korkeatasoinen merellinen asuinalue.

Kaava-alue muodostaa Kruunuvuorenrannan alueen eteläosan. Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäytöillä ja sen itäpuolelle muodostetaan uusi täyttösaari. Koiraluodonkanava muodostaa alueen keskelle suojaisan ytimen.

Kaavakartalla ei voida esittää puiston korkoasemia, koska puistoa ei ole vielä suunniteltu. Korkoasemat ratkeavat tarkemmassa jatkosuunnittelussa. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että kaavassa esitetyt korkoasemat tulee tarkistaa niin, etteivät hulevedet tai merivesi aiheuta ongelmia rakennuksille.

Rakennusvirasto kiittää kaupunkisuunnitteluvirastoa yhteistyöstä ja kaavaluonnosvaiheen kannanoton hyvästä huomioimisesta.

Kustannukset

Rakennusvirastolle aiheutuu asemakaavan toteuttamisesta kustannuksia arviolta seuraavasti:
Katualueiden kustannukset muodostuvat kadunrakentamisesta, pyöräily- ja kävelyteistä sekä silloista. Kustannukset ovat noin 8 miljoonaa euroa. Kanavan kustannukset ovat noin 10 miljoonaa euroa. Puistojen (asemakaavamerkintä VP) kustannukset ovat noin 2 miljoonaa euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavaa nro 12311 edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

10.02.2015 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Lisätään lausuntoehdotuksen neljännen kappaleen loppuun seuraava uusi virke: "Yleisten töiden lautakunta katsoo, että kaavassa esitetyt korkoasemat tulee tarkistaa niin, etteivät hulevedet tai merivesi aiheuta ongelmia rakennuksille."

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi
Jukka Myyryläinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 70068
jukka.myyrylainen(a)hel.fi
Eila Suojala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39786
eila.suojala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.02.2015 § 61

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080

juha.korhonen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 27.1.2015

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt Liikennelaitokselta lausuntoa Koirasaarien asemakaavasta nro 12311. Suunnittelualue käsittää Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen sijoittuvan merellisen asuinalueen. Suunnittelualue sijaitsee Laajasalossa Tahvonlahden osa-alueella. Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja.

Liikenteellisesti alue tukeutuu Kruunuvuorenrannan raitiotie- ja linja-autoliikenteeseen. Linja-auton ja raitiotien päätepysäkit tulevat sijaitsemaan alueen pohjoispuolella Haakoninlahdella.

HKL lausuu kaavasta seuraavaa: raitiotien kääntölenkistä aiheutuu raitiovaunun ajonaikana säännönmukaista melua, ja se tulee huomioida lähialueen asuntojen suunnittelussa.

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 20.01.2015 § 5

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Kruunuvuorenrannan Koirasaarten alueen asemakaavasta nro 12311.

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaan.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 12.1.2015

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 11.12.2014

Kaupunginmuseo tarkastelee kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen rakennetaan uusi merellinen asuinalue. Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäytöillä. Lisäksi tehdään uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Näiden väliin jää Koiraluodonkanava, jonka rantaa kulkee yleinen laiturimainen jalankulkureitti. Täyttösaaren itärannalle sijoittuu pienvenesatama.

Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Asuinkortteleiden ulkoreuna muodostuu kerrostaloista. Tiiviisti rakennetut pientalokorttelit sijoittuvat alueen keskiosaan kanavan molemmille puolille. Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu Koirasaarenpuisto. Öljysäiliöiden perustukset pyritään säilyttämään ja hyödyntämään uusiokäytössä muistumina teollisuusperinnöstä osana Koirasaaren puistoa. Puisto toimii maisemallisena suojavyöhykkeenä Suomenlinnaan päin.

Havainnekuvin on selvitetty alueen rakentamisen maisemallisia vaikutuksia. Suomenlinnan suunnalta tarkasteltaessa voi kuvien perusteella todeta, ettei maisemassa tapahdu häiritsevää muutosta.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

18.12.2013 Lausunto annettu

1.3.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.12.2014 § 384

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Ksv 1664_1, Laajasalo, Kruunuvuorenranta, karttaruutu J2/P4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 2.12.2014 päivätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) kortteleiden 49303–49311, 49315 ja puisto-, vesi- ja katualueiden sekä venesataman asemakaavaehdotuksen nro 12311 hyväksymistä

- asemakaavaehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

01.04.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, pohjarakentaminen, puhelin: 310 37325
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Ulla Kuitunen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293
ulla.kuitunen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, pilaantuneet maat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Sanna Ranki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37146
sanna.ranki(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 23.1.2014

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Maanomistus – ja hallinta

Koirasaaren asemakaava mahdollistaa kokonaisuudessaan 52 450 k-m² asuntorakentamista. Noin 10 000 k-m² asuinrakennusoikeudesta sijoittuu olemassa olevalle ST1:n omistamalle maa-alueelle ja loput kaupungin omistamalle merialueelle meritäyttöjen varaan rakennettavalle alueelle. Koirasaaren alueelta ei ole tehty vielä tontinvarauksia.

Maapoliittiset neuvottelut

Alueella on yksi yksityinen maanomistaja. Maanomistajalle aiheutuu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten tonttiosasto käy mainitun päätöksen mukaiset neuvottelut.

Kaavaehdotuksen käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin neuvottelut on käyty.

Maaperä ja tonttien sekä yleisten alueiden rakennettavuus

Alue rakennetaan pääosin meritäyttöjen varaan. Meritäyttöjen ja alueen mahdollinen vaiheittain rakentaminen tulee tehdä kaupungin näkökulmasta kokonaistaloudellisesti. Alueen rakentamistoimenpiteet, maaperän puhdistaminen ja täyttöjen rakentaminen tulee limittää alueen muun rakentumisen kanssa. Meritäyttöjen osalta tulee pohtia täyttörakentamisen kokonaistaloudellisuutta täyttöaineksen tarjonnan ja saatavuuden mukaan kaupungin massapolitiikan edellyttämällä tavalla. Alueen toteutuksen suunnittelussa tulee jatkaa kokonaistaloudellisuustarkasteluja meritäyttöjen eri toteutusvaihtoehtojen välillä ja pohtia niiden seurausvaikutuksia tontin luovutukseen yhdessä kiinteistöviraston kanssa.

Lopuksi

Nyt puheena oleva asemakaavaluonnos luo edellytykset viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen asuinalueen toteuttamiselle. Alueen suunnittelussa ja toteutuksen ohjauksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupungin kokonaistaloudelliseen toteutukseen meritäyttöjen ja aluerakentamisen osalta.

Kaava-alueella esteettömin merinäköaloin sijaintinsa puolesta meritäyttöalueelle sijoittuvat korttelit soveltuvat luovutettavaksi hinta laatu- ja/tai hintakilpailulla sääntelemättömään tuotantoon. Keskiosiin sijoittuvat tontit voivat osin soveltua välimuodon tuotantoon. Yksityisen maanomistajan alueelle sijoittuvien rakennusten rahoitus- ja hallintamuotoa ohjataan maankäyttösopimuksella.

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 23.1.2014

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusvirastolta kannanottoa otsikossa mainitusta asemakaavaluonnoksesta.

Suunnitelma

Luonnosehdotus käsittää Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen sijoittuvan uuden asuinalueen. Nykyistä koirasaarta laajennetaan meritäytöllä. Lisäksi tehdään uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Saarten väliin

jää kanava ja täyttösaaren itärannalle esitetään pienvenesatamaa. Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Osalla rannan tuntuman pien- ja kerrostaloilla on oma ranta. Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu puisto, jossa pyritään hyödyntämään vanhoja öljysäiliöiden rakenteita. Puisto toimii maisemallisesti puskurivyöhykkeenä Suomenlinnaan päin.

Rakennusvirasto pyytää huomiomaan seuraavat seikat Koirasaarten asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelussa.

Katualueet ja sillat

Tontteja palvelevat pelastustiet tulee sijoittaa tontin osaksi, jolla yleinen jalankulku on sallittu. Pelastustiet mitoitetaan palo- ja pelastusajoneuvojen kantavuuden ja leveyden mukaan, jolloin leveyden tulee olla vähintään 6 metriä. Rakennusvirastoa ei voi asemakaavassa velvoittaa rakentamaan kiinteistöä palvelevia pelastusteitä, vaan niiden rakentaminen ja kunnossapito kuuluu kiinteistön omistajille. Sekä ylläpitovastuiden että maisematekijöiden kannalta on selkeämpää, että pelastusreitit sijaitsevat tontin alueella.

Kanavan länsipuolella olevalle kadulle on esitetty istutettavaksi puurivi, mutta puille varattu tila on riittämätön. Kun myös kunnallistekniikka on sijoitettu kadulle erittäin ahtaasti, on puurivi syytä jättää pois tai vaihtoehtoisesti katualuetta on levennettävä. Tonttikaduille ei pääsääntöisesti istuteta puita. Laitteiden ja johtojen sijoittaminen siltojen kohdalle tulee tutkia tarkemmin. Yleisesti näyttää siltä, että katualueet kyseessä olevalla kohdalla ovat liian kapeat.

Asemakaavassa esitetyt likimääräiset maanpinnan korot tulee tarkistaa toteutettavuuden kannalta. Itäisen saaren keskimmäisen kadun päässä on aukioksi varattu alueen osa, josta on kulkuyhteys laiturille. Yhteys on vaikeasti toteutettavissa esteettömänä, eikä siihen jää siinä tapauksessa varsinaista aukiotilaa. Kadun päähän tulee varata tilaa kääntöpaikalle.

Venesataman (LV) ja sille varattujen autopaikkojen korttelialueen (LPA) välinen alue tulee sisällyttää yhtenäisenä osana LV-alueeseen, koska alue palvelee ensisijaisesti venesataman liikennettä. Rantarakenteiden toiminnallisen ja arkkitehtonisen ilmeen kannalta on eduksi, että alue suunnitellaan ja rakennetaan yhtenä kokonaisuutena. Ranta-alueen hallintorajojen tulee olla selkeitä kokonaisuuksia, jolloin myös rakentamisen ja kunnossapidon vastuurajat ovat selkeät.

Kaava-alueen läpi kulkevan kanavan itäpuolelle tulee myös esittää merkintä tukimuurista, joka on sijoitettava tontille. Rakentamistapaohjeessa tulee antaa määräyksiä muurien ulkoasusta

ja rakenteesta, jotta ne toteutuvat yhtenäisenä koko kanavan alueella, sekä yksittäisten tonttien, että yleisten alueiden kohdalla.

K/s-tontti ja sen

Länsirantaa myötäilevän puistoon on suunniteltu liike- toimistotilojen korttelialue, jolle saa rakentaa saunan ja liiketiloja (K/s). Asemakaavassa on esitettävä, että VP-alueelle sijoitettava ajoyhteys kuuluu tontin rakentamis- ja kunnossapitovastuulle.

K/s-tontilta on esitetty varaus huoltotunnelille, joka johtaa viereiselle AK -tontille. Huoltotunnelivaraus sijaitsee VP -alueella. Yleisillä alueilla tulisi välttää vaakasuuntaisten hallintarajoja. Huoltotunnelin rakenteiden yläpinnan tulee sijaita vähintään 1-2 metrin syvyydessä. Mitoitus tulee vielä tarkistaa muun muassa alueelle mahdollisesti sijoitettavien laitteiden ja johtojen mukaan. Tunnelin toteutettavuus, kustannukset ja edellytettävät korkeudet tulee selvittää ennen kaavan eteenpäin viemistä. Mikäli tunneli toteutetaan, tulee sen yläpuolella olevan puistoalueen kunnossapidon kuulua rasitteena tunnelin omistajalle. Tunnelin mahdolliset korjaustyöt tulee toteuttaa siten, ettei kaupungille tule toimenpiteistä mitään kustannuksia tai muita seuraamuksia.

Liike- ja toimistotilojen korttelialueelle (K/s) tulee varata riittävästi tilaa autopaikoille. Rakennusviraston mielestä katualueelle ei voi varata nimettyjä tonttien pysäköintipaikkoja, sillä alueella tulee olemaan pulaa julkisista pysäköintipaikoista. Myös puiston käyttäjille tulee varata riittävä pysäköintialue.

Viher- ja vesialueet

Puistoa ei tule esittää pengertäytölle alueen luoteiskulmassa. Puiston eteläosassa rantaviiva ei kaikissa kohdin seuraa nykyistä maa-aluetta, vaan nykyinen niemenkärki on esitetty vesialueena.

Puistossa sijaitsevien säiliöiden perustusten muotoilua puiston osaksi ei tule määritellä asemakaavassa, vaan puisto suunnitellaan myöhemmässä vaiheessa kokonaisuutena. Eteläisin säiliön perustus on purettu, joten sen säilytysmerkintä tulee poistaa myös asemakaavasta. Kaikki puistoon ja venelaiturien yhteyteen merkityt puin ja pensain istutettavat alueet tulee merkitä ohjeellisiksi.

Veden vaihtuvuus kapeassa ja matalavetisessä kanavassa tulee tarkistaa. Veden vaihtuvuuden varmistaminen ja mahdollinen lisäkierrätystarve tulee tutkia, jotta vältyttäisiin ikäviltä leväongelmilta. Kanava näyttää ainakin osittain liian kapealta ja matalalta, jotta veden vaihtuvuus olisi riittävä. Myös kasvillisuus- ja rantarakenteiden vaatima tila ja toteutettavuus tulee ottaa huomioon. Matalassa vedessä

ruovikkoistutukset leviävät nopeasti peittäen vesipinnan kauttaaltaan. Kanavaa mitoittaessa on huolehdittava myös rakenteiden ylläpidettävyydestä ja mahdollistaa jatkossa kasvillisuuden hoidon (esimerkiksi ruovikoiden niitto) edellyttämät toimenpiteet.

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Eila Suojala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39786
eila.suojala(a)hel.fi

Helsingin Satama -liikelaitos 16.1.2014

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Helsingin Satamalla ei ole asiaan huomautettavaa.

Lisätiedot

Satu Lehtonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527
satu.lehtonen(a)hel.fi

Opetusvirasto 8.1.2014

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt opetusvirastolta lausuntoa Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen sijoittuvan merellisen asuinalueen, Koirasaarten, asemakaavaluonnoksesta.

Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Rantapuiston reunaan on suunniteltu nauhamainen kerrostalorivistö. Tiiviisti rakennetut pientalokorttelit sijoittuvat alueen keski- ja itäosaan kanavan molemmille puolille suojaan Kruunuvuorenselän tuulilta. Osa kanavan varteen sijoittuvista kaupunkipientaloista ja kerrostaloista on omarantaisia. Lähes kaikista asunnoista on merinäköala tai näkymä kanavaan. Alueelle rakennetaan 52 450 k-m2 asuntoja, mikä vastaa noin 1 300 asukasta.

Lausuntonaan opetusvirasto toteaa että Kruunuvuorenranta on kaiken kaikkiaan mitoitettu n. 11 000 asukkaalle. Kruunuvuorenrannan peruskoulu-, liikunta-, päiväkoti- ja leikkipuistopalvelut sijoittuvat pääasiassa viereiselle Haakoninlahden alueelle. Opetusvirastolla ei ole muuta lausuttavaa tässä vaiheessa.

Lisätiedot

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

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta lausuntoa.

Lisätiedot

Merja Lehikoinen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121
merja.lehikoinen(a)hel.fi

Toimitusjohtaja 2.3.2012

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta Koirasaaren alueelle. Suunnittelualue sijaitsee Laajasalossa (49. kaupunginosa) Tahvonlahden osa-alueella. Suunnittelualueeseen kuuluu Laajasalon öljysataman eteläosassa sijaitseva Koirasaari sekä sitä ympäröivä vesialue.

Alue on St1 Oy:n öljysatama-aluetta, jolla on teräsrakenteisia öljysäiliöitä sekä niihin liittyviä rakenteita. Maaperää ja rantoja on louhittu ja muokattu voimakkaasti teollisuus- ja satamatoimintojen tarpeisiin. Tämänhetkisen käsityksen mukaa säiliöt puretaan v. 2012 aikana ja St1puhdistaa maaperän.

Nykyistä Koirasaarta on tarkoitus laajentaa meritäytöllä. Lisäksi on tarkoitus tehdä uusi täyttö-saari Koirasaaren itäpuolelle. Näiden väliin jää vesiaihe. Täyttösaareen sijoittuu venesatama. Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu vallipuisto, jossa pyritään hyödyntämään vanhoja öljysataman rakenteita. Puisto toimii puskurivyöhykkeenä Suomenlinnaan päin. Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Alueesta on tarkoitus järjestää arkkitehtuurikilpailu kaavoituksen pohjaksi vuoden 2012 aikana. Alueelle rakennetaan noin 45 000 k-m² asuntoja ja noin 500 k-m² toimitiloja.

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty toimittamaan viimeistään 5.3.2012.

Lausuntonaan terveyskeskus esittää seuraavaa:

Terveyskeskus pitää tärkeänä ympäristön terveellisyyden ja turvallisuuden parantamiseen liittyviä toimenpiteitä ja niiden toteutuksen seurantaa. Asuin- ja puistoalueet sekä venesatama reitteineen tulee suunnitella helposti savutettaviksi ja esteettömiksi. Alueen terveysasema sijaitsee Laajasalon keskuksessa.

Kruunuvuorenrantaan suunniteltujen joukkoliikenteen bussiyhteyksien avulla Laajasalon terveyspalvelut tulee olla helposti savutettavissa.

Lisätiedot

Sipiläinen Pirjo, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

§ 160
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kuninkaantammenkallion aluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12313

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kiinteistökartta 127/682 493 ja 127/683 493, Katsastustie

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelin 33315 tonttia 3 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12313 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuutosalue on yksityisomistuksessa (Nordic Morning Oyj ja Sponda Oyj).

Asemakaavan muutosehdotuksessa teollisuustontti 33315/3 sekä tilasta 91-402-4-19 muodostunut lähivirkistysalue (LV) muutetaan asuntokortteleiksi (AK) ja puistoksi (VP). Muutosalueelle on johdettu myös uusi tonttikatu.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä maanomistajien ja kaupungin välillä. Tarvittavat aluejärjestelyt tullaan tekemään kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan muutos korottaa yksityisten maanomistajien omistamien alueiden arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (269 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajien kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajien kanssa on tehty sopimukset.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 9.12.2014
2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12313 kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Tiivistelmä

Kalliorinteelle Kuninkaantammen uuden asuinalueen länsiosaan suunnitellaan laajalle näkyvät asuntokorttelit noin 900 asukkaalle sekä lähivirkistysaluetta. Nykyinen rakentamaton teollisuustontti ja osa virkistysaluetta muutetaan kerrostalotonteiksi sekä puistoksi. Tavoitteena on alueen suunnittelu ja toteuttaminen kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen tähtääviä teemoja painottaen. Kortteleiden suunnittelussa otetaan huomioon Hämeenlinnanväylän liikenteestä sekä viereisen painotalon toiminnasta aiheutuva melu. Ulkoilureittien jatkuvuudesta huolehditaan. Muutosalueen pinta-ala on 9,7 ha. Uutta asuntokerrosalaa syntyy 36 500 k-m².”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 9.12.2014

2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12313 kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Yleisten töiden lautakunta 10.02.2015 § 62

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden kerrostalokorttelin rakentamisen noin 900 uudelle asukkaalle. Nykyistä teollisuustonttia ja viheraluetta muutetaan asuntokortteleiksi, viheralueiksi ja alueelle johdetaan uusi katu nimeltään Maisemamaalauksenkatu.

Maria Wiikin puisto säilyy metsäisenä ja kallioisena viheralueena, johon asemakaavaehdotuksessa on osoitettu uusia käytäviä. Puiston pohjoisosassa kulkeva vanha historiallinen, tiekunnan ylläpitämä Kuninkaantammentie on osoitettu muinaismuistolailla suojelluksi ulkoilutieksi. Oikea merkintä viheralueelle, jota ei ole tarkoitus muuttaa rakennetuksi puistoksi, on lähivirkistysalue (VL).

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia katurakentamisesta 650 000 euroa sekä viheralueiden rakentamisesta 250 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12313 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939

silja.hurskainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.02.2015 § 62

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Ympäristölautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

27.01.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä
ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

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

Pelastuslautakunta 20.01.2015 § 17

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Kaarelan (33. ko) asemakaavan muutoksesta nro 12313:

Pelastuslautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

04.11.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä
pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot
Markku Holopainen, palomestari, puhelin: 310 30224
markku.holopainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 20.1.2015

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Kaarelan (33. KO), Kuninkaantammen, Kuninkaantammenkallion korttelin 33315 tontti 3 ja lähivirkistys- ja katualueen (muodostavat uudet korttelit 33405 ja 33406) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12313. Kaupunginmuseo lausuu asiasta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Alue sijaitsee Kuninkaantammessa Hämeenlinnanväylän itäpuolella rajautuen pohjoisessa Vantaan kaupunkiin. Suunnittelualueeseen kuuluu nykyisen toimitilatontin länsiosa sekä sitä lännessä ja pohjoisessa reunustava virkistysalue, jonka poikki kulkee osa Kuninkaantammentietä ulkoilutienä. Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden ekotehokkaan kerrostalokorttelin rakentamisen noin 900 uudelle asukkaalle. Alueelle suunnitellaan myös uusi katu sekä puistoa.

Kaupunginmuseo on lausunut aiemmin kyseisen alueen asemakaavan muutosluonnoksesta. Asemakaavaehdotuksessa kulttuuriympäristön suojeluun liittyvät aluerajaukset ja määräykset eivät ole muuttuneet, joten ne ovat riittävät.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen ja puoltaa sen hyväksymistä.

Lisätiedot

Markku Heikkinen, tutkija, puhelin: +358 9 310 71552
markku.heikkinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2014 § 404

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Ksv 0585_6, Katsastustie, karttaruutu F7

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 9.12.2014 päivätyn 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelin 33315 tontin 3 sekä katu- ja lähivirkistysalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12313 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113
ulla.jaakonaho(a)hel.fi
Suvi Tyynilä, projektipäällikkö, puhelin: 310 37264
suvi.tyynila(a)hel.fi
Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37348
anu.lamsa(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 17.11.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL-liikelaitokselta lausuntoa Kuninkaantammenkallion alueen asemakaavan muutoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnittelualue sijaitsee Kuninkaantammessa Vantaan kaupunginrajalla, Editan painotalon länsipuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu osa teollisuusaluetta sekä sitä reunustavaa virkistysaluetta. Kalliorinteelle Kuninkaantammen uuden asuinalueen länsiosaan on suunnitteilla asuntokorttelit noin 800 asukkaalle sekä lähivirkistysaluetta.

Kuninkaantammen alueella palvelee tulevaisuudessa mm. runkolinja 560 uutta joukkoliikennetunnelia pitkin Kuninkaantammenkierrontietä Hakuninmaantielle. Myöhemmin ko. linja muutetaan mahdollisesti pikaraitiotielinjaksi.

HKL-liikelaitoksen kantana on, että Kuninkaantammenalueen kaavoituksessa huomioidaan mahdollinen pikaraitiotien rakentaminen tulevaisuudessa. Suunnittelussa tulee huomioida riittävän katutilan varaaminen pikaraitiotien mahdolliselle toteuttamiselle. Kaavoituksessa huomioitava myös pikaraitiovaunun liikennöinnistä johtuva melu- ja tärinähaitat joukkoliikennekadun viereisiin kiinteistöihin.

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

Helsingin Energia -liikelaitos Toimitusjohtaja 24.10.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kuninkaantammen osayleiskaava-aluetta on kaavoitustyön edetessä profiloitu erityisen ekologiseksi alueeksi. Tämä onkin hyvä ja edistettävä asia kaavoituksessa. Kaavoitus kokonaisuutena on nähtävä tehokkaan, mutta joustavan maankäytön ja rakentamisen mahdollistajana.

Asemakaavamääräyksissä on otettava kantaa rakennusten rakenteisiin ja rakennustapaan sekä maankäyttöön. Näin asemakaava-alueelle on saavutettavissa haluttu joustava, omaleimainen arkkitehtoninen ilme sekä alueelliset erityspiirteet kaupallisine toimintoineen ja väestön aktiviteetteineen.

Kuninkaantammenkallion asemakaavaluonnoksen kaavamääräyksissä velvoitetaan noudattamaan passiivirakentamisen periaatteita, sekä hyödyntämään uusiutuvaa energiaa. Rakennusten energiatehokkuuden ohjaaminen asemakaavamääräyksillä on monitahoinen asia: toisaalta asemakaavamääräyksillä tavoitellaan omaleimaisuutta ja hyvää rakennettua ympäristöä, toisaalta asemakaava on hyvin vahva juridinen asiakirja, joka lukitsee alueen toteutuksen.

Asemakaavamääräykset liian tarkasti kirjoitettuina ovat hyvin jäykkä ohjausmenettely, joka voi pahimmillaan aiheuttaa merkittäviä aiheettomia lisäkustannuksia hankkeeseen ryhtyvälle ja rakennuskannan loppukäyttäjälle. Pahimmillaan nämä lisäkustannukset viivästyttävät hankkeiden aloittamista ja estävät HITAS- ja ARA-rahoitteisen rakennustuotannon, eli kohtuuhintaiseen asumisen mahdollistavan rakennustuotannon. Vapaarahoitteiseen rakennustuotantoon vaatimuksilla ei ole aivan yhtä suurta merkitystä kuin tuettuun rakennustuotantoon, mutta vaikutukset näkyvät myös vapaarahoitteisen rakennustuotannon aloituksissa, erityisesti laskusuhdanteen aikana.

Asemakaavamääräykset ovat niin rakennushankkeisiin ryhtyviä kuin asemakaava-alueen toteuttamiseen osallistuvia viranomaisia velvoittavia. Niistä poikkeaminen vaatii monimutkaisen hallinnollisen prosessin läpikäynnin – pahimmillaan täyden asemakaavamuutosprosessin. Joskus kaavamääräyksiin on haettava poikkeamaa, jotta rakennuspaikat herättävät mielenkiinnon hankkeisiin ryhtyville ja tuotannolle löytyy myös kysyntää asuntomarkkinoilla.

Rakentamista ohjaava lainsäädäntö ja siihen liittyvä säädösympäristön kehittyy EU-direktiivien velvoittamana jatkuvasti ja nopeasti kohti hyvin energiatehokasta rakennettua ympäristöä. Tämän kehityksen toteutumista valvoo ja ohjaa Helsingissä Rakennusvalvontavirasto. Kuninkaantammenkallion asemakaava-alueen rakennushankkeiden rakennusluvissa tulee olemaan merkittäviä vaatimuksia rakennusten uusiutuvan energian käytölle, joka ohjaa rakennusten energiatehokkuutta lähelle passiivitasoa.

Rakentamisen energiatehokkuutta on mahdollista ohjata myös maanluovutuksen ja maankäyttösopimusten yhteydessä, mikäli alueen tavoitteissa ja profiloinnissa on aitoa aihetta esittää korkeampia vaatimuksia kuin mitä ajankohdan lainsäädäntö edellyttää. Tämä onkin joustavin tapa toteuttaa kaupungin strategiaa ja tahtotilaa sekä vaalia kaupunkikonsernin kokonaisetua. Maankäyttösopimusten vaatimuksia on mahdollista muuttaa kulloinkin vallitsevan taloudellisen tilanteen ja kehittyvän säädösmaailman mukaisiksi.

Kuninkaantammen alueen aiemmissa asemakaavoissa määrätään noudattamaan matalaenergiarakentamisen periaatetta. Tämä määräys on osittain vanhentunut vaikka asemakaava-alueille ei ole vielä haettu ensimmäistäkään rakennuslupaa. Rakentamisen säädökset ovat kehittyneet nopeasti asemakaavan käsittelyn ajankohdasta – tuon ajan matalaenergiarakentaminen vastaa tämän päivän hyvää rakentamista.

Helsingin Energia esittää, että Kuninkaantammenkallion asemakaava-luonnoksen kaavamääräyksiä muokataan joustavammiksi, niin rakentamisen energiatehokkuusperiaatteiden kuvaamisessa kuin myös uusiutuvan energian soveltamisessa, esimerkiksi siirtämällä maininnat kaavaselostukseen.

Helsingin Energia toivoo, että Kuninkaantammenkallion jatkosuunnittelussa luodaan yhteistyössä edellytykset toteuttaa alueellinen yhdistetty lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmä, jonka avulla aleen käyttämän uusiutuvan energian määrä on mahdollista lisätä huomattavasti.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 24.10.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Tonttiosasto toteaa, että asemakaavan muutosalue on yksityisomistuksessa.

Kaavamuutos korottaa alueen arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset maankäyttösopimusneuvottelut tulee käydä maanomistajien kanssa.

Lisäksi tonttiosasto esittää, että seuraavat kaavamääräykset tulisi joko muokata tai poistaa:

”Kiinnostava kaupunkiympäristö”

- tulee tällä kaava-alueella rakennusten arkkitehtuurin ilmentää Kuninkaantammen alueidentiteetiä: ekotehokkuutta, värikkyyttä sekä kävelijän näkökulmasta kiinnostavaa katutason ympäristöä.

Tonttiosaston kommentti:

Määräys kiinnostavasta katutason ympäristöstä on luonteeltaan kaavaselostukseen, alueelliseen ympäristösuunnitelmaan tai rakennustapaohjeisiin kuuluva yksittäistä subjektiivistä käsitettä ja mielipidettä edustava, jonka tulkitseminen on hyvin vaikeaa ja yksittäisen rakennuslupahankkeen kautta objektiivisesti arvioituna mahdotonta. Tällainen määräys ei ole asemakaavamääräyksenä soveltuva ja se tulisi poistaa asemakaavasta. Määräyksen henki ja luonne on siirrettävissä esimerkiksi kaavaselostukseen, alueelliseen ympäristösuunnitelmaan, rakennustapaohjeisiin tai vastaavaan.

”Passiivi”

- on sovellettava passiivirakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Tonttiosaston kommentti:

Kaupunkisuunnittelun kannalta on hyvää ja tarkoituksenmukaista tavoitella energiatehokkuutta kaikessa toiminnassa. Kaavamääräyksenä aseteltuna vastaava tavoitetta ei tule sitoa käsitteeseen, jota passiivirakentaminen sanana edustaa. Vaatimus ja käsitteistö energiatehokkuuden osalta tulee toden-näköisesti kaavaprosessin aikana vanhenemaan, jonka vuoksi käsite ”passiivienergiarakentaminen” tulee poistaa kaavamääräyksenä. Uusiutuvan energiaan tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria on määräyksenä soveltuva. (Tämä määräys välillisesti ajaa myös hyvin tehokkaaseen energiatehokkuuteen myös esim. eristämisen kautta eli passiivivaatimus ja sen tavoite tulee kyllä lunastettua tätä kautta myös, suurella todennäköisyydellä.)

Lisätiedot
Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 23.10.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston lausuntoa Kaarelan Kuninkaantammenkallion (33.ko) asemakaavan muutoksesta 24.10.2014 mennessä.

Alue sijaitsee Kuninkaantammessa Hämeenlinnanväylän itäpuolella rajautuen pohjoisessa Vantaan kaupunkiin. Suunnittelualueeseen kuuluu nykyisen toimitilatontin länsiosa sekä sitä lännessä ja pohjoisessa reunustava virkistysalue. Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden ekotehokkaan kerrostalokorttelin rakentamisen noin 900 uudelle asukkaalle. Alueelle suunnitellaan myös uusi katu sekä puistoa. Asuntorakentamiseen varattu alue sijoittuu kallioselänteelle.

Maria Wiikin puisto on yksi Kuninkaantammea ympäröivistä eriluonteisista puistoista. Siihen kuuluu tasoon +48 nouseva kallionharja, laakeaa avokalliota, metsää ja historiallinen Kuninkaantammentien maantie hiekkapintaisena ulkoilutienä puistossa, jonka nykyinen asu suojellaan kaavassa muinaismuistolain perusteella. Kaavamääräyksessä todetaan, että tie tulee pitää nykyisessä asussaan (pinnoite, linjaus, leveys, rakenteet ja maisema). Sen nykyasun ylläpito ilman erillistä lupaa on sallittu. Puiston korkeimmalle kohdalle on tarkoitus rakentaa näkötorni.

Kaava-alueelle johdetaan Kuninkaantammenrinteeltä uusi päättyvä tonttikatu, Maisemamaalauksenkatu. Maisemamaalauksenkadulle osoitetaan vieras- ja asiointipysäköintiä sekä puurivi.

Kuninkaantammen alueella on osayleiskaavavaiheessa suunniteltu yksityiskohtaisesti hulevesijärjestelyjä.

Lausunto

Rakennusvirasto toivoo, että katualueen mitoituksessa huomioitaisiin aurauslumen vaatima tila. Kadun ja ulkoilureittien pituuskaltevuuksien tulee pyrkiä täyttämään esteettömyysnormit. Korttelien pysäköintipaikat tulee osoittaa tonteille. Luontevampi merkintä viheralueelle, jota ei ole tarkoitus rakentaa, on lähivirkistysalue (VL).

Rakennusvirasto on mielellään mukana alueen jatkosuunnittelussa.

2.6.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 14.10.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 29.9.2014

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Kaarelan (33. KO), Kuninkaantammen, Kuninkaantammenkallion korttelin 33315 tontti 3 ja lähivirkistys- ja katualueen asemakaavan muutosluonnoksesta. Kaupunginmuseo lausuu asiasta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Alue sijaitsee Kuninkaantammessa Hämeenlinnanväylän itäpuolella rajautuen pohjoisessa Vantaan kaupunkiin. Suunnittelualueeseen kuuluu nykyisen toimitilatontin länsiosa sekä sitä lännessä ja pohjoisessa reunustava virkistysalue. Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden ekotehokkaan kerrostalokorttelin rakentamisen noin 900 uudelle asukkaalle. Alueelle suunnitellaan myös uusi katu sekä puistoa.

Asemakaavan muutosluonnosalueen pohjoisosassa sijaitsee länsilounais-itäkoillis –suuntainen osuus historiallisesti arvokkaasta Kuninkaantammentiestä. Vanha hiekkapintainen tie on osa Vantaanjoen eteläpuolella Kaarelasta Haltialaan kulkevasta tielinjasta. Tie näkyy mm. Helsingin pitäjän kartassa vuonna 1749. Tie on merkitty VP-alueella ulkoilutieksi (~ut~/sm-1), jonka nykyinen asu on suojeltu muinaismuistolain perusteella. Tien asemakaavamerkintä ja määräys ovat riittävät: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla suojeltu historiallinen tie (Muinaismuistolaki 295/1963). Tie tulee pitää nykyisessä asussaan (pinnoite, linjaus, leveys, rakenteet ja maisema). Sen nykyasun ylläpito ilman erillistä lupaa on sallittu. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen ja puoltaa sen hyväksymistä.

Lisätiedot

Markku Heikkinen, tutkija, puhelin: +358 9 310 71552

markku.heikkinen(a)hel.fi

§ 161
Kalasataman Sompasaaren asuinkortteleita 10631, 10633 ja 10635 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn hyväksyminen (Kalasatama, Sompasaari)

HEL 2015-003259 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 75/674 498, Aallokonhalkoja, Flöitti Dianan kuja, Kaljaasi Auroran kuja, Priki Johannan kuja, Kapteeni Sundmanin katu

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteenä nro 1 olevan hakuohjeen ”Kalasataman Sompasaaren asuinkortteleita 10631, 10633 ja 10635 koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 31.3.2015” ja järjestää mainituilla kortteleilla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettely).

Hakumenettely alkaa kiinteistölautakunnan hyväksyttyä hakuohjeen ja hakumenettelyn järjestämisen.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päättämään hakuohjeeseen tehtävistä tarkennuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa ilmoittautumisasiakirjojen jättämiselle varattua aikaa.

Edelleen lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päättämään ilmoittautujien ennakkohyväksynnästä hakumenettelyyn ja sulkemaan ilmoittautujat pois menettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakuohje
2 Havainnekuva

3 Perustelumuistio
4 Asemakaavan muutos nro 12200

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginkanslia
Ksv
HKR
Rakvv
Kv/ha
Kv/to

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakumenettelyä koskeva kuvaus

Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutos nro 12200 on tullut lainvoimaiseksi 10.10.2014. Sompasaaren alue on osa muutosprosessia Sörnäisten satama-alueen muuttamisessa uudeksi kantakaupungin asuinalueeksi. Laadukkaalla asuntoalueella painotetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja uudentyyppisen kaupunkiasumisen eri muotoja.

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) ja 23.3.2015 varata Sompasaaren asemakaava-alueelta asuntotontit (AK, AKS) 10631/1 - 4, 10633/1 - 4 ja 10635/1 - 4 luovutettaviksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä (jäljempänä myös hakumenettely) asuntohankkeiden suunnittelua varten päätöksissä mainituin ehdoin.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, päättämään menettelyn ehdoista sekä valitsemaan menettelyn perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

Hakumenettelyn kohteena ovat varauspäätösten mukaisesti asuntotontit (AK, AKS) 10631/1 - 4, 10633/1 - 4 ja 10635/1 - 4. Kortteleissa on asuintilaa yhteensä 41 300 k-m², josta erityisasumista on 4 900 k-m² (tontilla 10633/3). Lisäksi kuhunkin kortteliin tulee toteuttaa liiketilaa yhteensä vähintään 300 k-m² (kullakin tontilla

10631/2 ja 4, 10633/2 ja 4 sekä 10635/2 ja 4 liiketilaa vähintään 150 k-m²).

Hakijan tulee kuitenkin toimittaa alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat vain tonteista 10631/1 - 4 (jäljempänä myös suunnittelualue). Hakumenettelyn tarkoitus on neuvottelujen kautta tuottaa 1 - 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää, alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella laadittavaa lopullista projektisuunnitelmaa edellä mainittujen korttelien tonttien toteuttamisen perustaksi.

Tämän vuoksi kaupunki varaa parhaiten asetetut tavoitteet täyttäville lopullisen projektisuunnitelman esittäville tahoille suunnittelualueen tonttien 10631/1 - 4 lisäksi myös tontit 10633/1 - 4 ja 10635/1 - 4. Varauksensaajat toimivat vastaisuudessa myös po. tonttien toteuttajina.

Hakumenettelyssä parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman esittänyt taho saa valita, laatiiko tämä lopullisen projektisuunnitelman korttelin 10631, 10633 vai 10635 asuntotonteille 1 - 4. Menettelyssä toiseksi parhaan alustavan suunnitelman esittänyt taho saa valita tämän jälkeen korttelin, jolle laatii lopullisen projektisuunnitelman. Kolmanneksi tullut laatii lopullisen projektisuunnitelman jäljelle jääneen korttelin asuntotonteille. Hakumenettelyssä valitaan enintään kolme toteuttajaa/toteuttajaryhmää (varauksensaaja). Toteuttajan tulee pystyä toteuttamaan vähintään koko korttelin asuinrakennusoikeus, eivätkä hakijat siten voi ilmoittautua hakumenettelyyn vain osittain esimerkiksi yhden tontin osalta.

Sompasaaren asemakaavan muutos nro 12200 asettaa tonttien alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien laatimista ohjaavat sitovat lähtökohdat ja toimii perustana hakumenettelyssä.

Alustavissa viite- ja konseptisuunnitelmissa (sekä lopullisissa projektisuunnitelmissa) on hakijan ja hankkeiden perustietojen lisäksi esitettävä ainakin seuraavat seikat, joita käytetään suunnitelmia vertailtaessa myös arviointi- ja valintakriteereinä (asetetut tavoitteet):

1

Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu.

2

Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut.

3

Monipuoliset ja innovatiiviset asumisen ratkaisut.

4

Innovatiiviset pysäköintiratkaisut ja autopaikkakustannusten oikeudenmukaista kohdentumista lisäävät ratkaisut (”käyttäjä maksaa - periaate”).

5

Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus (projektinjohtajan, arkkitehtisuunnittelun pääsuunnittelijan ja muun keskeisen projektiorganisaation kuvaus, kokemus ja nimeäminen).

6

Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.

7

Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys.

8

Älykkäät talotekniset ja muut asumista palvelevat järjestelmät sekä muut hankkeiden kehittämisteemat (Älykkäiden taloteknisten järjestelmien vähimmäisvaatimustaso ilmenee hakuohjeen liitteen 13 osana olevista Kalasataman älykkäitä energiajärjestelmiä koskevista tontinluovutusehdoista).

Arviointiryhmä valitsee alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella osallistujat edellä mainitulla tavalla kunkin korttelin osalta jatkoneuvotteluihin. Alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista ilmenevää rakentamisen laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi neuvotteluvaiheessa heikentää. Alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat viimeistellään neuvottelujen kuluessa kunkin korttelin osalta lopullisiksi projektisuunnitelmiksi. Tällöin alustavaa suunnitelmaa voi joutua tarkistamaan korttelin 10633 tai 10635 tontteja vastaavaksi. Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys osallistujan antamasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja on velvollinen noudattamaan tonttien toteutuksessa vähintään po. suunnitelmassa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Hakumenettelyssä noudatetaan ns. kevennettyä kilpailuttamiskonseptia, jossa yksityiskohtaisen hakuohjeen sijasta asiakokonaisuuteen liittyvät ehdot on tarkoitus sopia neuvotteluissa kaupungin ja neuvotteluihin valittujen tahojen välillä. Myytäville asuntotonteille asetetaan kuitenkin etukäteen rakennusoikeuden vähimmäishinnat (euroa/k-m²).

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely suunnataan rakennusliikkeille ja rakennuttajille sekä näiden muodostamille ryhmille. Menettelyyn voivat ilmoittautua mukaan myös muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan rakennusteknisesti erittäin vaativalle alueelle kerrostalotuotantoa vähintään korttelin verran (13 550 - 14 200 k-m²) ilmoittautujan esittämässä projektisuunnitelmassa, asemakaavassa ja muissa viranomaisohjeissa määritetyllä tavalla.

Ilmoittautujalla tulee olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti erityisen vaativan, vähintään korttelin suuruisen hankkeen toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ilmoittautujalla on myös mahdollisuus hankkia kaupungilta (kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäälliköltä) ennakkohyväksyntä ilmoittautumiselleen ja osallistumiselleen hakumenettelyyn ennen alustavan projektisuunnitelman laadinnan aloittamista.

Hakumenettelyn järjestäjänä toimii kiinteistölautakunta. Menettelyn käytännön järjestelyistä huolehtivat kiinteistöviraston tonttiosasto, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentaminen, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto ja rakennusviraston katu- ja puisto-osasto.

Hakumenettely alkaa lautakunnan hyväksyttyä sitä koskevan ohjelman.

Hakumenettely alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien toimittamiseksi päättyy (ke) 17.6.2015 klo 15.00. Neuvottelut valittujen ilmoittautujien kanssa lopullisten projektisuunnitelmien tuottamiseksi on tarkoitus järjestää syys - lokakuussa 2015.

Arviointiryhmä valitsee hakuohjeen mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien, lopullisten projektisuunnitelmien ja neuvottelujen perusteella 1 - 3 toteuttajaa, joita esitetään tonttien 10631/1 - 4, 10633/1 - 4 ja 10635/1 - 4 varauksensaajiksi.

Lopullisesti tonttien varaamisesta päättää arviointiryhmän ja kiinteistö-toimen esityksestä kiinteistölautakunta arviolta marras-joulukuussa 2015. Kiinteistölautakunta voi seuraamuksitta päättää, että po. tontit jätetään osittain tai kokonaan varaamatta.

Havainnekuva on liitteenä nro 2.

Hakumenettelyä koskevat tarkemmat tiedot ilmenevät perustelumuistiosta, joka on liitteenä nro 3. Perustelumuistion osana oleva asemakaavan muutos nro 12200 on liitteenä nro 4.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

1	Hakuohje
2	Havainnekuva
3	Perustelumuistio
4	Asemakaavan muutos nro 12200

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginkanslia
Ksv
HKR
Rakvv
Kv/ha
Kv/to

§ 162
Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen ja vuokran korotuksen kohtuullistaminen (Pasila, Länsi-Pasila, tontit 17075/1 ja17089/3)

HEL 2014-014151 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 87/676 495, Radiokatu 6 ja Maistraatinkatu 4

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Leanportin (Y-tunnus 0495111-0)välillä 16.11.1982 allekirjoitettuun Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17089 tonttia 3 (kiinteistötunnus 91-17-89-3, pinta-ala 3 066 m², os. Radiokatu 6) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 12323 seuraavat ehdot 1.5.2015 alkaen:

1

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella Hitas-sääntely merkitään päättymään tontin vuokralaisena olevan yhtiön osalta 30.4.2015, jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät.

2

Virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana uutena perusvuosivuokrana on 3 739,12 euroa/vuosi entisen 3 251,41 euroa/vuosi sijasta.

Kalenterivuodelta perittävä uusi vuosivuokra on 62 996,72 euroa/vuosi entisen 54 779,76 euroa/vuosi sijasta, jolloin vuokra-ajalta 1.5. - 31.12.2015 perittävä vuokra on 41 997,81 euroa.

Vuokraa on korotettu Hitas-vapautumisen yhteydessä ottaen huomioon asiassa esitetyt kohtuullistamisperusteet 15 %.

3

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

4

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Samalla lautakunta päätti, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja eikä käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan. Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

(A1117-38)

B

Kiinteistölautakunta päätti lisätä Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Maistraatinkatu 4:n (Y-tunnus 0354130-4) välillä 14.6.1983 allekirjoitettuun Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17075 tonttia 1 (kiinteistötunnus 91-17-75-1, pinta-ala 2 677 m², os. Maistraatinkatu 4) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 12488 seuraavat ehdot 1.5.2015 alkaen:

1

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella Hitas-sääntely merkitään päättymään tontin vuokralaisena olevan yhtiön osalta 30.4.2015, jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät.

2

Virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana uutena perusvuosivuokrana on 1 148,90 euroa/vuosi entisen 999,04 euroa/vuosi sijasta.

Kalenterivuodelta perittävä uusi vuosivuokra on 19 557,89 euroa/vuosi entisen 17 006,86 euroa/vuosi sijasta, jolloin vuokra-ajalta 1.5. - 31.12.2015 perittävä vuokra on 13 038,59 euroa.

Vuokraa on korotettu Hitas-vapautumisen yhteydessä ottaen huomioon asiassa esitetyt kohtuullistamisperusteet 15 %.

3

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

4

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Samalla lautakunta päätti, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja eikä käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan. Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

(A1117-34)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus ja laskelma (Leanportti)
2 Hakemus, kirjelmä ja laskelma (Maistraatinkatu 4)
3 Selvitys Hitas-osakkeiden kaupoista 19.3.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Asunto Oy Leanportti päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Asunto Oy Maistraatinkatu 4 päätöskohdasta B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Kaupunginkanslia	
Kv	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Päätös

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

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

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

Täytäntöönpanopäätös

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

Päätöksen mukainen menettely tuli ottaa käyttöön 1.1.2010 alkaen.

Tontinluovutuksen soveltamisohjeet ja Hitas-sääntelyn päättyminen

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

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

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

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

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Vuokran korottaminen sääntelystä vapautumisen yhteydessä

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

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

Soveltamisohjeiden tarkistaminen

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

1

Sääntelystä vapaaksi hakeutuminen (kohta 5.1)

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

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

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

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

2

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.

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

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

Lautakunnan delegointipäätös ja soveltamisohjeiden ajanmukaisuuden arviointi

Kiinteistölautakunta päätti 8.1.2015 (7 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön merkitsemään vuokralaisen hakemuksesta päättymään Hitas-sääntelyn kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) sekä kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (668 §) ja 16.5.2013 (257 §) hyväksymien soveltamisohjeiden mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti kehottaa tuomaan lautakunnan päätettäväksi Hitas-järjestelmän kehittämispäätöstä koskevan tontinluovutuksen soveltamisohjeen ajanmukaisuuden arvioinnin tarvittaessa, kuitenkin vähintään kerran neljässä vuodessa.

Hakemukset Hitas-sääntelystä vapautumiseksi ja vuokran korotusten kohtuullistamiseksi

Asunto Oy Leanportti

Asunto Oy Leanportin ylimääräinen yhtiökokous päätti yksimielisesti 27.10.2014 hakeutua vapaaksi Hitas-sääntelystä.

Yhtiön 13.11.2014 päivätyn hakemuksen liitteenä on laskelma, josta ilmenee asuntojen hintojen kehitys Länsi-Pasilassa 9/2011 - 11/2014. Yhtiö katsoo, että vapautumisesta aiheutuva arviolta 20 %:n vuokran korotus (nykyään vuokran korotus 30 %, 2/2015) on epäoikeudenmukainen tapahtuneen hintakehityksen vuoksi. Alueen keskineliöhinta (markkinahinta) on viime vuosien aikana kasvanut merkittävästi Ilmalan päädyn seurauksena. Yhtiö toivoo harkintaa vuokrankorotuksen määrittämisessä.

Helsingin käräjäoikeuden 4.2.2015 antaman todistuksen mukaan edellä mainittua yhtiökokouksen päätöstä vastaan ei ole nostettu moitekannetta säädetyssä määräajassa.

Hakemus ja laskelma ovat liitteenä nro 1.

Asunto Oy Maistraatinkatu 4

Asunto Oy Maistraatinkatu 4:n ylimääräinen yhtiökokous päätti yksimielisesti 4.12.2014 hakeutua vapaaksi Hitas-sääntelystä. Yhtiökokouksen pöytäkirjan mukaan postinumeroalueen keskihinta (markkinahinta) on noussut yli 1 000 euroa/as-m² Ilmalan alueella vuosina 2011 - 2013 omalle tontille rakennettujen vapaarahoitteisten asuntojen perusteella. Tämä on vääristänyt keskihinnan kehitystä ja näin olleen yhdenvertaisuusperiaate ei toteudu Länsi-Pasilan alueella tällä hetkellä. Tämän vuoksi yhtiökokous päätti samalla hakea kaupungilta tontin vuokran korotuksen minimoimista.

Yhtiön 23.12.2014 päivätyn hakemuksen liitteenä on kirjelmä, josta ilmenee tarkempia perusteluja, ja laskelma, josta ilmenee asuntojen hintojen kehitys Länsi-Pasilassa 9/2011 - 11/2014.

Yhtiö on seurannut vuodesta 2011 alkaen hintojen kehitystä. Postinumeroalueella 00240 (Länsi-Pasila) on havaittavissa yli 1 000 euron/as-m² korotus keskihinnassa (markkinahinnassa). Yhtiön mukaan tämä ei ole selitettävissä mitenkään muuten kuin siten, että Ilmalan alueelle toteutetut omalla tontillaan olevat vapaarahoitteiset asuintalot ovat mukana laskelmassa ja nostavat siten huomattavasti alueen keskihintaa. Osa Länsi-Pasilan alueen Hitas-yhtiöistä ehti vapautua ennen näiden uusien vapaarahoitteisten asuntojen valmistumista ja uudelleen myyntiin tuloa. Nämä yhtiöt välttyivät tontin vuokrankorotukselta. Naapuriyhtiö Asunto Oy Fanninpenger oli hakijayhtiön kanssa samanhintainen koko ajan aina vuoteen 2013 saakka. Tuolloin kyseinen yhtiö vapautui säännöstelystä kaupungin ilmoituksella juuri ennen laskelmassa näkyvää keskihinnan nousua.

Yhtiön mukaan keskihinnan ja markkinahinnan ero johtuu ainoastaan Ilmalan asunnoilla tehdyistä kaupoista ja kyseisten kauppojen huomioiminen laskennassa saattaa nyt vapautumista hakevat yhtiöt eriarvoiseen asemaan vuonna 2013 vapautuneisiin nähden. Edellä mainittujen seikkojen johdosta yhtiö katsoo, että yhdenvertaisuusperiaate ei toteudu, jos kaupunki soveltaa vuokrankorotusoikeuttaan yhtiön osalta.

Helsingin käräjäoikeuden 12.3.2015 antaman todistuksen mukaan edellä mainittua yhtiökokouksen päätöstä vastaan ei ole nostettu moitekannetta säädetyssä määräajassa.

Hakemus, kirjelmä ja laskelma ovat liitteenä nro 2.

Vuokran korotuksen kohtuullistaminen

Lautakunnan hyväksymien soveltamisohjeiden mukaan Hitas-yhtiöitä pyritään kohtelemaan sääntelyn päättyessä mahdollisimman yhdenvertaisesti ja korjaamaan selvät epäoikeudenmukaisuudet. Lisäksi ns. hintakuopassa olevien yhtiöiden osalta tutkitaan rajahinnan tuoman helpotuksen lisäksi mahdollisuudet lisähelpotuksiin, mikäli niille on olemassa painavat perusteet.

Hakijayhtiöt ovat esittäneet Hitas-säännöstelyn vapautumisen yhteydessä tehtävien vuokran korotusten kohtuullistamista ja/tai minimoimista Ilmalan alueen omalla tontilla sijaitsevien uusien sääntelemättömien omistusasuntojen myynnin markkinahintaa korottavan vaikutuksen perusteella. Selvityksistä ilmenee, että postinumeroalueen 00240 (Länsi-Pasila) keskihinta (markkinahinta) on noussut vuosien 2013/2014 vaihteesta (3 635 euroa/as-m², 11/2013) tähän päivään mennessä noin 1 000 euroa/as-m² (4 646 euroa/as-m², 2/2015). Sen sijaan markkinahinta on selvityksen mukaan ollut suhteellisen stabiili ainakin muutaman vuoden ennen mainittua korotuksen alkamisajankohtaa.

Asunto-osaston selvitys 19.3.2015 Länsi-Pasilan postinumeroalueella vuosina 2010 - 2015 toteutuneista kaikkien asuntojen kauppahinnoista perustuu tilastokeskuksen aineistoon, johon on lisätty Hitas-asuntokaupat. Selvityksen mukaan postinumeroalueen keskineliöhinta (markkinahinta) on ollut esimerkiksi 2010/11: 3 139 euroa, 2011/11: 3 371 euroa, 2012/11: 3 734 euroa, 2013/11: 3 635 euroa, 2014/11: 4 316 euroa ja nyt viimeisin 2/2015: 4 646 euroa). Selvitys vastaa alueen markkinahinnan kehittymisen osalta suunnilleen hakijayhtiöiden esittämää hinnan kehitystä.

Pasilan aluerakentamisprojektin ilmoituksen mukaan pääosa Ilmalan alueen vapaarahoitteisista asunnoista on valmistunut vuosina 2011 - 2013 (noin 23 000 k-m²), mikä vastaa myös hakijoiden esittämää selvitystä markkinahinnan kohoamisen ajankohdasta.

Lisäksi asunto-osaston selvityksen 19.3.2015 mukaan Länsi-Pasilan postinumeroalueella on toteutunut 1.3.2014 - 3.3.2015 välisenä aikana yhteensä 14 Hitas-asunnon (Hitas-osakkeiden) kauppaa. Suurin osa mainituista Hitas-asunnoista on myyty alle laskennallisten enimmäishintojen, jotka nekin ovat olleet kohtuullisella tasolla. Keskimääräinen laskennallinen enimmäishinta (velaton hinta) on ollut mainittuna ajankohtana po. kauppojen osalta 3 812 euroa/as-m² ja keskimääräinen toteutunut kauppahinta (velaton) 3 601 euroa/as-m².

Selvitys on liitteenä nro 3.

Ilmalan uudistuotannon kohteena olevaa asuinaluetta voitaneen pitää enemmän tai vähemmän omana erillisenä alueenaan verrattuna siihen

Länsi-Pasilan alueeseen, jossa vanhat Hitas-yhtiöt sijaitsevat. Lisäksi Ilmalan omistustonteilla asunto-osakkeiden hinnat sisältävät tontin kustannusosuuden, minkä vuoksi mainitut osakkeet eivät ole suoraan vertailukelpoisia vuokratontilla sijaitsevien yhtiöiden osakkeiden kanssa, vaikka markkinoilla tämä ero ei aina suoraan ilmenekään toteutuneissa kauppahinnoissa. Ilmalan alueella sijaitsevilla asunnoilla ei liene siten huomattavaa vaikutusta vanhojen Hitas-yhtiöiden osakkeiden arvon kehittymiseen varsinkaan, kun mainittuihin vanhoihin yhtiöihin on tulossa lähivuosina isoja korjauksia. Länsi-Pasilan alue, jossa Hitas-yhtiöt sijaitsevat, lienee myös pitkälti valmiiksi rakennettu eikä alue voi enää siten kovinkaan paljon kehittyä. Tosin Pasilan keskuksen kehittyminen voi vaikuttaa ainakin sitä lähellä olevien yhtiöiden arvoon. Lisäksi on huomattava, että Länsi-Pasilassa on myyty viime aikoina Hitas-osakkeita alle laskennallisten enimmäishintojen, mistä lienee pääteltävissä, etteivät kauppojen osapuoletkaan ole odottaneet lähitulevaisuudessa Hitas-vapautumisen yhteydessä tapahtuvan Länsi-Pasilassa huomattavaa osakkeiden arvonnousua.

Koska kuitenkaan esimerkiksi Ilmalan ja Keski-Pasilan alueiden kehittymisen myönteistä vaikutusta Länsi-Pasilan Hitas-sääntelystä vapautuvien yhtiöiden osakkeiden arvonkehitykseen ei voida sulkea pois, asiassa esitetään kiinteistölautakunnalle, että hakijayhtiöiden soveltamisohjeiden mukaisia tontin vuokrankorotuksia 30 % kohtuullistettaisiin puolella eli, että vuokran korotuksia perittäisiin 1.5.2015 alkaen 15 %. Ottaen huomioon, että mainittu korotus tehdään nykyiseen (vanhaan) vuokraan, korotusta voidaan olosuhteen huomioon ottaen pitää kohtuullisena (vaikutus vastikkeessa arviolta noin 0,15 euroa/as-m²/kk).

Vuokrasopimuksen muuttaminen vapautumisen yhteydessä

Asunto Oy Leanportti

Asunto Oy Leanportti on täyttänyt 30 vuotta 27.4.2014. Asunto-osaston ilmoituksen 4.2.2015 mukaan yhtiön keskihinta on 3 474 euroa/as-m² ja sen hyväksi luettava rajahinta 3 336 euroa/as-m² sekä postinumeroalueen (24) - Länsi-Pasila markkinahinta 4 646 euroa/as-m². Yhtiön hintaetu on siten 1 172 euroa/as-m².

Soveltamisohjeiden mukaan hintaedun ollessa vähintään 1 001 euroa/as-m² tontin maanvuokran korotus on 30 %. Tontin vuokraa esitetään kohtuullistettavaksi puolella. Tämän vuoksi asuintilojen nykyistä vuosivuokraa esitetään 1.5.2015 lukien tarkistettavaksi 15 %.

Tällöin tontin uusi vuosivuokra on 1.5.2015 alkaen 62 996,72 euroa/vuosi entisen 54 779,76 euroa/vuosi sijasta. Tällöin virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100

vastaavaksi uudeksi perusvuosivuokraksi saadaan 3 739,12 euroa/vuosi entisen 3 251,41 euroa/vuosi sijasta.

Asunto Oy Maistraatinkatu 4

Asunto Oy Maistraatinkatu 4 on täyttänyt 30 vuotta 31.8.2014. Asunto-osaston ilmoituksen 4.2.2015 mukaan yhtiön keskihinta on 3 626 euroa/as-m² ja sen hyväksi luettava rajahinta 3 336 euroa/as-m² sekä postinumeroalueen (24) - Länsi-Pasila markkinahinta 4 646 euroa/as-m². Yhtiön hintaetu on siten 1 020 euroa/as-m².

Soveltamisohjeiden mukaan hintaedun ollessa vähintään 1 001 euroa/as-m² tontin maanvuokran korotus on 30 %. Tontin vuokraa esitetään kohtuullistettavaksi puolella. Tämän vuoksi asuintilojen nykyistä vuosivuokraa esitetään 1.5.2015 lukien tarkistettavaksi 15 %.

Tällöin tontin uusi vuosivuokra on 1.5.2015 alkaen 19 557,89 euroa/vuosi entisen 17 006,86 euroa/vuosi sijasta. Tällöin virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaksi uudeksi perusvuosivuokraksi saadaan 1 148,90 euroa/vuosi entisen 999,04 euroa/vuosi sijasta.

Hitas-sääntelyn päättymisen yhteydessä tontin maavuokrasopimukseen merkitään po. kaupunginvaltuuston päätös ja ajankohta, jolloin Hitas-sääntely päättyy ja jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät. Päättymisajankohta määräytyy mainituissa tapauksissa kiinteistölautakunnan päätösten perusteella. Muutoin vuokrasopimuksissa noudatetaan entisiä ehtoja.

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

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

Kiinteistölautakunta päätti 8.1.2015 (7 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön merkitsemään vuokralaisen hakemuksesta päättymään Hitas-sääntelyn päätöksessä mainituin ehdoin. Esityksen kohteena olevien hakemusten sisältäessä vuokran korotuksen kohtuullistamista koskevia vaatimuksia ja periaatteellisia kysymyksiä asian ratkaiseminen on haluttu saattaa kiinteistölautakunnan päätettäväksi.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö

Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Hakemus ja laskelma (Leanportti)
2	Hakemus, kirjelmä ja laskelma (Maistraatinkatu 4)
3	Selvitys Hitas-osakkeiden kaupoista 19.3.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Asunto Oy Leanportti päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Asunto Oy Maistraatinkatu 4 päätöskohdasta B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Kaupunginkanslia	
Kv	

§ 163
Kiinteistölautakunnan lausunto Östersundom-toimikunnalle Östersundomin yhteisestä yleiskaavaehdotuksesta

HEL 2012-014214 T 10 03 02 00

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi Östersundom-toimikunnalle Östersundomin yhteisestä yleiskaavaehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Östersundomin yhteinen yleiskaavaehdotus on tasapainoinen strateginen kokonaissuunnitelma, joka mahdollistaa pienimittakaavaisen, niin asumiseltaan kuin työpaikoiltaan monipuolisen kaupunkiympäristön rakentamisen alueen ominaispiirteitä ja luontoa kunnioittavalla tavalla.

Luonnosvaiheen jälkeen on tehty merkittäviä toteutettavuutta ja kaupunkirakennetta parantavia ratkaisuja

- Östersundomin liikekeskusta on siirretty alueen "sisällä" sijaitsevalta Östersundomin metroasemalta Sakarinmäen metroasemalle Porvoonväylän eritasoliittymän viereen. Uusi sijainti vähentää muualta tulevien asiakasvirtojen ajoneuvoliikennettä alueen sisällä ja mahdollistaa tehokkaita liityntä- ja kauppapysäköinnin yhteiskäyttöratkaisuja.

- Norrbergetin alueelle lisätty yritysalue Porvoonväylän uuden eritasoliittymän pohjoispuolella edistää alueen työpaikkajakauman monipuolisuutta mahdollistamalla tuotannollisten työpaikkojen merkittävän lisäämisen. Sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen pyrkivä kaavaratkaisu mahdollistaa myös merkittävää palvelu- ja toimistotyöpaikkojen sijoittamista alue- ja liikekeskustoihin.

- Kaava-alueen viheralueita on lisätty lähes kolmanneksella ja viheryhteyksiä on selkeytetty. Talosaari on kokonaisuudessaan osoitettu viheralueeksi ja Ruukin/Porvarinlahdesta Sipoonkorpeen ulottuvaa mm. metsälinnuille tärkeää viheryhteyttä on merkittävästi levennetty ja selkeytetty. Lisäksi Natura-alueisiin rajoittuvien ranta-alueiden viheralueita on merkittävästi lisätty. Herkkien luontoalueiden lähellä sijaitsevien rakentamisalueiden määräyksiä on muutettu siten, että vain pienimittakaavainen täydentävä pientalorakentaminen on sallittua (taajama-alue, jonka ominaispiirteet säilytetään). Tällaisia ovat mm. Karhusaaren viereinen Långören Natura-alueen keskellä, Vikkullan pientaloalueen itä/eteläosa ja Mutars-Kusas läntisen

pääviheryhteyden varrella sekä Norrbergetin pientaloalue Sipoonkorven vieressä.

- Uusien kaavaratkaisujen ansiosta kaavan toteuttaminen voidaan tehdä aiheuttamatta merkittävää haittaa Natura-alueelle. Tehdyistä parannuksista huolimatta Natura-arvioinnin tekijät päätyivät siihen, että kolmen, pääosin Natura-alueen ulkopuolella elävän lintulajin osalta merkittävän haitan kynnys todennäköisesti ylittyy. Haitan poistaminen kehrääjän (1 - 3 paria, kanta Suomessa 4 000 - 5 000 paria), pyyn (2 - 5 paria, riistalintu, kanta Suomessa 500 000 paria) ja ruisrääkän (noin 7 paria, kanta Suomessa 3 000 - 7 000 paria) osalta ei valitettavasti ollut mahdollista yleiskaavalle asetettujen tavoitteiden puitteissa. Ruisrääkän tilanne on tosin tukala myös Natura- ja sen lähialueiden nopean umpeen kasvamisen eli metsittymisen ja modernin maanviljelyksen työtapojen vuoksi. Luontoasiantuntijoiden mukaan edellä mainittujen lintujen elinolojen turvaaminen olisi vaatinut koko Mustavuoren ja Karhusaaren välisen alueen suojelemisen Uuden Porvoontien eteläpuolella. Rakentamiselle jäisi tällöin niin kapea alue, ettei merenläheisen, Itä-Helsingin arvostusta nostavan ekotehokkaan pientalokaupungin toteuttaminen olisi ollut mahdollista kaupunkirakenteellisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla. Kapea rakentamiskäytävä olisi myös ollut omiaan lisäämään ympäristön kannalta tuhoisaa yhdyskuntarakenteen hajautumista.

- Yleiskaavaehdotus mahdollistaa alueen ekotehokkaan maarakentamisen mahdollistamalla tilapäisten massankäsittelyalueiden sijoittamisen valituille rakentamisalueille ennen niiden ottamista rakentamiseen ja sallimalla heikosti kantavien alueiden esirakentamistoimenpiteet ajoissa. Esirakentamistoimenpiteistä maaperän tiivistäminen ns. ylipenkereillä eli sijoittamalla vahvistettavalle alueelle painavia maamassoja on vaihtoehtoisiin menetelmiin nähden edullisin niin ympäristövaikutuksiltaan kuin kustannuksiltaan. Sen käyttäminen edellyttää kuitenkin 5 - 7 vuotta aikaa ennen rakennustöiden alkua. Menetelmä vähentää myös tarvetta massanvaihtoihin eli vähentää poistettavien kaivumassojen määrää.

- Yleiskaavaehdotuksessa on osoitettu kolme vaihtoehtoista kallioaluetta kiviainesten ottoon ja rakentamisen vuoksi poistettavien puhtaiden kaivumassojen sijoittamiseen. Lopullinen alue valitaan YVA-menettelyn osana tehtävien selvitysten pohjalta. Lopputilanteessa valittu kallion ottoalue on täytetty puhtailla kaivumassoilla ja kalliosta otetulla kiviaineksella ja se on otettu yleiskaavan mukaiseen loppukäyttöön esimerkiksi ulkoilupuistona. Rakentamisen ympäristövaikutuksia minimoivalla menettelyllä maa- ja kiviainesten kuljetusmatkat jäävät pääsääntöisesti alle 5 kilometriin, kun

vaihtoehtoiset kaivumassojen loppusijoituspaikat tällä hetkellä ovat noin 30 - 50 kilometrin päässä.

Kehittämistä vaativat osa-alueet

Lautakunta katsoo, että maa-aineksen otto- ja käsittelyalueen (et1) määräys, jonka mukaan kiveä ei saa ottaa pohjavedenpinnan alapuolelta, on epäselvä, tulkinnanvarainen ja pahimmillaan estää koko alueen käytön. Parhaimmillaankin se laajentaa tarpeettomasti ottoalueen vaatimaa pinta-alaa. Lautakunta katsoo, että määräys tulisi muuttaa muotoon: "Louhiminen kallioalueen viereisen irtomaaperäalueen pohjavedenpinnan alapuolella on tehtävä siten, ettei kyseisen alueen pohjavedenpinta olennaisesti muutu eikä sen laatu heikkene."

Lautakunta katsoo myös, että Uusi Porvoontie sopii huonosti alueen sisäiseksi pääkaduksi Kappelintien itäisestä liittymästä itään, koska se sijaitsee tuleviin rakentamisalueisiin nähden irrallaan tai rakentamisen painopisteeseen nähden reunalla. Sakarinmäestä itään Uuden Porvoontien eteläpuolinen maanpinta on pääosin 3 - 5 metriä tienpintaa alemmalla ja pohjoispuolinen maanpinta pääosin 3 - 10 metriä tienpintaa korkeammalla tasolla. Leveän, rakennusten reunustaman toimivan kaupunkibulevardin rakentaminen on näissä oloissa niin taloudellisesti kuin rakenteellisesti vaikeata ja edellyttäisi mittavia maansiirtotöitä ja louhintoja. Lautakunta katsoo siksi, että alueen pääkatu tulee linjata metrolinjauksen mukaisesti Östersundomin ja Majvikin metroasemien välille. Myös pikaraitiotien linjaus tulee Knutersintielle asti siirtää tälle uudelle pääkadulle.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Risto Niinimäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 37827
risto.niinimaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Yleiskaavaehdotuksen kartta, 27.10.2014

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Östersundom-toimikunta

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Östersundom-toimikunta on pyytänyt lausuntoa 31.3.2015 mennessä.

Natura-arvioinnin mukaan haittaa kärsivistä lintulajeista

Natura-arvion mukaan haitan kohteeksi todennäköisesti joutuvan kolmen lintulajin, kehrääjän, pyyn ja ruisrääkän, tilannetta on kaavoituksen keinojen lisäksi ryhdytty parantamaan myös muutoin.

Ruisrääkän tihein pesimäkanta sijaitsee välittömästi kaava-alueen vieressä, ruisrääkän kannalta menestystarinaksi osoittautuneella Vuosaaren täyttömäellä, jossa ruisrääkkiä on lähes saman verran kuin koko kaava-alueella. Rakennusvirasto on parhaillaan muovaamassa viereistä noin 25 hehtaarin suuruista kaatopaikka-aluetta lähialueen direktiivilinnuille sopivaksi. Siihen ei ole tulossa ruisrääkille sopivaa ympäristöä, mutta täyttömäen liepeille on tulossa mahdollisuuksia uusille ruisrääkkäreviireille. Myös Natura-alueen viereisten rantojen viheraluevarausten lisääminen parantaa ruisrääkän säilymismahdollisuuksia. Rehevän Natura-alueen vanhan vesialueen umpeenkasvu ja sen sekä vanhojen rantojen metsittyminen on kuitenkin lintulajin nykyisille pesimäpaikoille uhka riippumatta Östersundomin tulevasta rakentamisasteesta ja -tavasta.

Riistalintu pyyn mahdollisuuksia pärjätä alueella on selvästi parannettu jättämällä sille aiempaa leveämpiä suojattuja kulkumahdollisuuksia Sipoonkorpeen läntisen viherkäytävän kautta. Lajin menestymisen kannalta Sipoonkorpi on huomattavasti Östersundomin ranta-alueita tärkeämpi.

Kehrääjän tilanne on vaikea kasvavalla kaupunkiseudulla, koska se vaatii menestyäkseen laajoja metsäisiä alueita, joissa liikkuu vähän ihmisiä. Vaikuttaakin siltä, että Sipoonkorven kansallispuiston nopea laajennus lajille sopivilla alueilla turvaisi kehrääjän menestymismahdollisuuksia lajina parhaiten.

Maa-aineksen otto- ja käsittelyalueesta (et1)

Maa-aineksen otto- ja käsittelyalueen (et1) pohjavedenpinnan alituskielto on ongelmallinen, koska se ei määrittele, tarkoitetaanko kallioalueen viereisen irtomaaperäalueen pohjavettä vai ns. kalliopohjavettä. Kalliopohjavedellä ei ole yhtenäistä tasoa, vaan se

vaihtelee huomattavan paljon pienelläkin (muutaman metrin) alueella kallion rakenteesta ja rikkonaisuudesta riippuen. Kalliopohjavesi saattaa sijaita hyvinkin lähellä kalliopintaa, vain muutaman metrin sen alla.

Kalliota louhittaessa viereisten irtomaaperäalueiden pohjavedenpintaa suojataan jättämällä riittävä kalliosuojavyöhyke irtomaaperäalueeseen ja tarvittaessa tiivistämällä rakoinen kallioperä injektoimalla tarpeelliseksi katsottavissa kohdissa. Ympäröivän pohjavesipinnan tason alapuolelle ei myöskään louhita lähellä kallioalueen reunaa, vaan syvempi louhinta tehdään etäämmällä siitä. Koska kaikki kallioalueet ovat erilaisia, ei ole määritettävissä yleisesti päteviä suojavyöhykeleveyksiä taikka kivenoton syvyysrajoituksia. Kunkin ottoalueen rajoitustarpeet selviävät alueiden YVA-menettelyyn liittyvien tarkempien tutkimusten yhteydessä, jolloin myös valittavan alueen käyttöehdot määritellään. Mikäli varotoimenpiteistä huolimatta havaitaan pohjavedenpinnan laskua, kaivannosta poistettavia sade/pohjavesiä voidaan selkeytyksen jälkeen imeyttää maaperään.

Ottamalla kiviaineksia ympäröivän irtomaaperäalueen pohjavedenpinnan alapuolelta voidaan huomattavasti pienentää tarvittavan ottoalueen pinta-alaa.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Risto Niinimäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 37827
risto.niinimaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Yleiskaavaehdotuksen kartta, 27.10.2014

Oheismateriaali

1 Yleiskaavaehdotuksen selostus, 5.11.2014
2 Havainnekuva, 27.10.2014
3 Vuorovaikutusraportti, 27.10.2014
4 Pientalokaupunkiraportti, 27.10.2014
5 Östersundomin yleiskaavan yhteiskuntataloudelliset vaikutukset, 9.10.2014
6 Luontovaikutusten arviointi, 5.11.2014
7 Arvio vaikutuksista Natura-alueisiin, 10.10.2014
8 Teknistaloudellinen selvitys, 12.11.2014

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Östersundom-toimikunta

Päätöshistoria

Ympäristölautakunta 24.03.2015 § 118

HEL 2012-014214 T 10 03 02 00

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Östersundomin alueella on paljon luontoarvoja, joista tiukinta lain suojaa nauttivat Natura-alueet. Kaavaehdotus vaikuttaa eniten Mustavuoren lehdon ja Östersundomin lintuvesien alueeseen.

Luonnonsuojelulain 66 §:n mukaan suunnitelmaa ei saa hyväksyä, mikäli arviointi- ja lausuntomenettely osoittaa sen merkittävästi heikentävän niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000-verkostoon.

Kaavaehdotuksen Natura-arvion mukaan kaavaratkaisu todennäköisesti aiheuttaa merkittävää haittaa kolmelle alueen suojeluperusteena olevalle lintudirektiivin liitteen I lintulajille pyylle, kehrääjälle ja ruisrääkälle. Ympäristölautakunnan mielestä yhteistä yleiskaavaa ei siten tule hyväksyä ennen kuin voidaan osoittaa, että maankäyttöratkaisuista ei aiheudu Natura-arvoja merkittävästi heikentäviä vaikutuksia.

Uudenmaan ELY-keskus on 28.5.2014 päättänyt, että Östersundomin metroraidehankkeeseen sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. Ympäristölautakunta toteaa, että linjausvaihtoehtojen muodostamisessa ja vaikutusten kokonaisarvioinnissa on erityisen tärkeää ottaa huomioon metroasemiin kytkeytyvien rakentamisalueiden vaikutukset luontoarvoihin ja tulvariskialueisiin, mihin Östersundomin yleiskaavatyön yhteydessä tehty Natura-arviointi antaa hyvän lähtökohdan.

Ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta haasteellisinta on luoda kestävä joukkoliikennejärjestelmä. Joukkoliikenteen kulkutapaosuus on arvioiden mukaan jäämässä huomattavan alhaiseksi.

Puronvarsilaaksot ovat merkittäviä sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisessa että viherkäytävinä. Hulevesien viivyttäminen ja tulvien hallinta vaatii riittävät tilavaraukset. Virkistysalueiden kaavamerkintä- ja määräyksiä pitäisi tarkentaa siten, että ne turvaavat paremmin alueiden luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien säilymisen.

Vaikutukset Natura-alueeseen ja tulvariskien arviointi

Östersundomin alueella on paljon luontoarvoja, joista tiukinta lain suojaa nauttivat Natura-alueet: Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet etelässä, Sipoonkorpi pohjoisessa ja Sipoonjoen vesistö idässä. Näistä alueista kaavaehdotus vaikuttaa eniten Mustavuoren lehdon ja Östersundomin lintuvesien alueeseen.

Luonnonsuojelulain mukaisessa Natura-arvioinnissa otetaan huomioon hankkeen omien vaikutusten lisäksi sen yhteisvaikutukset muiden hankkeiden kanssa. Suurin Mustavuoren-Östersundomin Natura-alueeseen jo vaikuttanut hanke on Vuosaaren sataman rakentaminen. Sataman pohjoispuolelle suunnitellaan myös Vuosaaren C-voimalaitosta ja laaditaan sen mukaista asemakaavan muutosta. Aiemmat Natura-alueeseen vaikuttaneet hankkeet alentavat uutta hanketta arvioitaessa merkittävän haitan kynnystä.

Vuosaaren sataman rakentamisen ja toiminnan aloituksen aikana vuosina 2001–2011 toteutettiin mittava linnustonseuranta, joka kattoi koko Natura-alueen ja sen lisäksi lähialueita. Natura-alueen linnusto kesti, osin ennakkoarvioita paremmin, sataman aiheuttamat muutokset. Myöskään muilta osin sataman ei ole todettu aiheuttaneen merkittävää haittaa Natura-alueelle. Tämä ei kuitenkaan poista edellä mainittua yhteisvaikutusefektiä, jonka mukaan merkittävän haitan kynnys on alentunut uuden hankkeen kohdalla.

Luonnos- ja ehdotusvaiheen Natura-arvion tekijänä on ollut eri konsultti. Molemmat Natura-arviot ovat huolellisesti tehtyjä ja niiden johtopäätökset samansuuntaisia.

Kaavaluonnoksen laadinnan alkuvaiheessa asutuksen painopisteen ja raideratkaisun vaihtoehtoja ei tarkasteltu riittävän perusteellisesti, vaan päädyttiin valitsemaan riskialttiit perusratkaisut. Natura-konsultin esittämiä parannusehdotuksia ei otettu huomioon keskeisissä kysymyksissä. ELY-keskus totesi poikkeuksellisesti kaavaluonnoslausunnossaan jo ennen Natura-arviointia, että merkittävän haitan syntyminen on todennäköistä.

Ehdotusvaiheessa kaavaan on tehty muutoksia. Ekologisia käytäviä on lavennettu, ja Salmenkalliossa vaikeimpien haittavaikutusten lieventämiseksi on varattu laaja uusi luonnonsuojelualue Natura-alueen

suojavyöhykkeeksi. Ongelmana on kuitenkin sama perusratkaisu: liian lähelle Natura-aluetta sijoittuva metrolinjaus ja siihen tukeutuva rakentaminen.

Natura-arvion mukaan kaavamuutoksista ja lieventävistä toimenpiteistä huolimatta kaavaratkaisu todennäköisesti aiheuttaa merkittävää haittaa pyylle, kehrääjälle ja ruisrääkälle.

Yleiskaavaehdotuksen metroasemien sijaintipaikoista ja niiden mukaisista taajama-alueista Salmenkallio on myös osaksi ja Östersundom merkittävältä osin tulvariskialueella. Näin mittava rakentaminen alaville paikoille vaatii laajamittaista stabilointia ja esirakentamista tulvan kannalta turvalliseen korkeuteen. Maansiirroilla ja paksuilla louhepatjoilla on luonto- ja maisemavaikutuksia, asemakaavatasolla myös todennäköisesti sellaisia vaikutuksia Natura-luontotyyppeihin, joita ei yleiskaavan Natura-arvioissa ole voitu täysipainoisesti ottaa huomioon ja jotka edellyttävät vaativia teknisiä ratkaisuja kosteikkojen vesitasapainon ylläpitämiseksi.

Östersundomin alueen kaavoituksessa tulisi selvittää, olisiko rakentamisen painopistettä mahdollista siirtää kauemmas Natura-alueilta ja niiden kanssa osin päällekkäisiltä tulvariskialueilta. Näin vähennettäisiin myös suojeltaville luontotyypeille ja lajeille aiheutuvia haittoja.

Kaavaehdotus sisältää suuria juridisia ja ekologisia riskejä. Sen vieminen eteenpäin päätöksenteossa ei ole kuntien kokonaisedun mukaista. Natura-alueille on syytä jättää kaikissa kaavaratkaisuissa riittävä suoja. Ympäristölautakunnan mielestä kaavaehdotusta tulisi siis muuttaa siten, että maankäyttöratkaisuista ei aiheudu Natura-arvoja merkittävästi heikentäviä vaikutuksia.

Ilmastovaikutukset

Kaupunginvaltuuston vuonna 2012 hyväksymässä kaupungin ympäristöpolitiikassa on asetettu tavoitteeksi hiilineutraali Helsinki vuonna 2050. Yhteisessä yleiskaavassa on esitetty hyviä tavoitteita uusiutuvaan energiaan ja energiatehokkuuteen liittyen. Tavoitteena on rakentaa ekotehokkain pohjoinen kaupunki. Vaikutusten arviointi ei kuitenkaan täysin vastaa siihen, kuinka hyvin kaavaratkaisu kokonaisvaltaisesti tukee Helsingin omien ilmastotavoitteiden ja kaavassa asetettujen tavoitteiden toteutumista.

Östersundom on valtaosin rakentamatonta aluetta. Siten alueelle on täydet edellytykset suunnitella yhdyskuntarakennetta, joka liikenneratkaisujen, rakennuskannan ja energiaratkaisujen osalta hillitsee ilmastonmuutosta. Ympäristölautakunta katsoo, että

yleiskaavalla on merkittävä rooli energiatehokkuuden edistämisessä. Östersundom tulee kokonaisuudessaan osoittaa alueeksi, jolla tähdätään mahdollisimman suureen energiaomavaraisuuteen ja hiilineutraalisuuteen. Lisäksi alueella tulee tavoitella hillinnän ohella myös ilmastonmuutoksen kokonaisvaltaista sopeutumista esimerkiksi viherinfran ja hulevesien käsittelyn keinoin.

Liikkuminen muodostaa merkittävän osan yhdyskuntarakenteen hiilijalanjäljestä. Liikkumisen ilmastopäästöihin vaikuttavat keskeisesti alue- ja yhdyskuntarakenteen ratkaisut sekä se millaiseksi liikkuminen näiden pohjalta muodostuu. Östersundomin alueella kokonaishiilijalanjälkeen vaikuttaa eniten liikenne, josta henkilöautoliikenne aiheuttaa suurimman osan. Raideyhteyteen perustuvasta taajamarakenteesta huolimatta joukkoliikenteen käyttöaste jää pieneksi ja alle tavoitteiden.

Maankäytön suunnittelussa tulee aina ottaa huomioon uusiutuvan energian käytön mahdollistaminen ja rakentamisen materiaalivalinnoista aiheutuvat päästöt. Tämän lisäksi tulee huomioida rakennusten sijoittelun, muodon ja suuntauksen vaikutukset energiankulutukseen. Nämä tavoitteet tulisi sisällyttää yleiskaavaan.

Yleiskaavan tavoitteena on Östersundomin alueen profiloituminen aurinkosähkön tuotannon ja hyödyntämisen koealueeksi. Myös tiiveimmin rakennettaville alueille suunniteltu paikallisen, uusiutuviin energiantuotantomuotoihin pohjautuvan kaukolämmön hyödyntäminen on ympäristön kannalta myönteinen osaratkaisu.

Yleiskaavaluonnoksessa ei ole osoitettu alueita tuulivoimatuotannolle, mutta tuulivoiman sijoittamista ei myöskään rajoiteta. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa Helsinkiin ei ole osoitettu maakunnallisesti merkittäviä tuulivoima-alueita. Paikallisia tuulivoima-alueita voidaan varata kuitenkin kuntakaavoituksessa.

Uusien alueiden rakentaminen pienentää väistämättä nykyisten hiilinielujen määrää. Eniten hiilidioksidia sitovat metsät. Yleiskaavassa tulee esittää arvio alue hiilinielujen pienenemisestä ja siitä, kuinka sitä voidaan kompensoida.

Liikennejärjestelmä

Östersundomin alueen joukkoliikenneyhteydet tulevat perustumaan raideyhteyteen tukeutuvaan järjestelmään. Uudenmaan ELY-keskus on 28.5.2014 päättänyt, että Östersundomin metroraidehankkeeseen sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. Perusteena oli, että alueella on mm. monia luontoarvoiltaan merkittäviä kohteita, joihin yhteys voi vaikuttaa. ELY-keskus piti perusteluissaan tärkeänä, että

YVA-menettelyssä arvioidaan hankkeen toteuttamatta jättämisen lisäksi erilaisia linjausvaihtoehtoja ja liikennemuotoyhdistelmiä. Ympäristölautakunta toteaa, että linjausvaihtoehtojen muodostamisessa ja vaikutusten kokonaisarvioinnissa on erityisen tärkeää ottaa huomioon metroasemiin kytkeytyvien rakentamisalueiden vaikutukset luontoarvoihin ja tulvariskialueisiin, mihin Östersundomin yleiskaavatyön yhteydessä tehty Natura-arviointi antaa hyvän lähtökohdan.

Helsingin liikkumisen kehittämisohjelman tavoitteiden mukaisesti kaupungin tulisi pyrkiä ohjaamaan liikkumistarpeen kasvu kokonaisuudessaan kestäviin kulkumuotoihin. Östersundomin joukkoliikennejärjestelmä perustuu metroratkaisuun. Kuitenkin vain 20 % alueen arkimatkaliikenteestä suuntautuu Helsingin keskustaan. Metrolinjaa täydentäviä pikaraitioteitä ei ole listattu HLJ 2015 luonnoksen vuosina 2026–2040 toteutettaviin hankkeisiin, joten niiden toteutuminen siirtynee hyvin pitkälle.

Östersundomin alueen joukkoliikenteen käyttöosuuden arvioidaan jäävän pienemmäksi kuin mitä se on Helsingissä nykyisin keskimäärin. Helsinkiläiset tekevät matkoistaan 32 % joukkoliikenteellä ja 22 % henkilöautolla. Östersundomissa arvioidaan joukkoliikenteen tulevaksi kulkutapaosuudeksi ainoastaan 20–27 %. Ympäristölautakunnan mielestä uusilla alueilla joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn tavoitteelliset kulkutapaosuudet tulee asettaa huomattavasti keskimääräistä korkeammiksi, jotta hiilineutraaliustavoite vuonna 2050 voidaan saavuttaa. Tutkimusten mukaan erityisesti vapaa-ajanmatkat ovat viime vuosina kasvaneet ja tulevat jatkossa yhä kasvamaan, joten virkistys- ja vapaa-ajanmatkojen aiheuttamaa liikkumistarvetta ja suuntautumista tulisi arvioida tarkemmin.

Yleiskaavaehdotuksessa keskusten, taajama-alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttaminen sidotaan kaavamääräyksellä raideliikenteen toteuttamiseen. Uusien taajama-alueiden joukkoliikenne todennäköisesti kuitenkin alkuvaiheessa hoidetaan linja-autoliikenteellä, kunnes raideliikenteen rata valmistuu ja liikennöinti alkaa. Tällöin on riskinä, että väliaikaisratkaisut kestävät pitkään. Myös väliaikaisratkaisujen vaikutukset liikennejärjestelmään ja päästöihin tulee selvittää.

Östersundomin alueen tiiveimmin rakennettavat alueet sijaitsevat pääosin suunnitellun metroradan asemien läheisyydessä. Kuitenkin erityisesti Porvoonväylän pohjoispuolella on alueita, joiden osalta on vaarana, että liikkuminen tulee perustumaan henkilöautoliikenteeseen. Matka raideliikenteen asemalle on pitkä, ja pientalorakentaminen ei luo toimintaedellytyksiä tehokkaalle joukkoliikenteelle. Asiantuntija-

arvioiden mukaan liityntäbussien vuoroväli ei tule vähäisestä asukastiheydestä johtuen olemaan tiheää, vaan bussien vuoroväliksi on arvioitu 20 minuuttia. Tämä ei ohjaa joukkoliikenteen käyttöön vaan lisää henkilöautoriippuvuutta.

Liityntäpysäköintijärjestelyjä ei ole osoitettu yleiskaavakartalla. Kaavoituksessa tulisi kuitenkin varmistaa, että riittävä liityntäpysäköintikapasiteetti voidaan sijoittaa asemien tiiviiksi rakentuvaan lähiympäristöön. Erityisesti Sakarinmäellä, mutta myös muilla asemilla on suuri merkitys liityntä- ja vaihtopaikkana. Liityntäpaikkoja tarvitaan paitsi Sipoon ja Porvoon suunnasta saapuville myös riittämättömästä liityntäbussitarjonnasta johtuen alueen asukkaille. Liityntäpysäköintipaikoille tulee osoittaa myös riittävät ja turvalliset pyöräpysäköintitilat.

Melu, ilmanlaatu ja hiljaisuus

Vaikutusten arvioinnissa on alustavasti arvioitu Östersundomin alueen pääväylien ennusteliikenteen mukaisia melualueita. Arvioinnissa on hyvin tunnistettu myös satamaradan tavarajunaliikenteestä sekä metron ja pikaraitioteiden liikenteestä aiheutuva ilmaääni-, tärinä- ja runkomeluriski. Näiden selvittämisestä ja torjunnasta on annettu kaavamääräys, jolla varmistetaan haittojen torjunta jatkosuunnittelussa.

Liikennemäärät alueen suurimmilla väylillä, erityisesti pääkaduksi osoitetulla Uudella Porvoontiellä, tulevat kasvamaan merkittävästi. Tiivis asuminen on osoitettu liikennealueiden välittömään läheisyyteen, missä sekä ilmanlaatu- että meluhaitat ovat luonnollisesti suurimmat. Katujen ja maanteiden varret on meluntorjunnan kannalta paras rakentaa tiiviisti ja yhteen kytkettynä. Tällöin on vaarana, että ilmanlaatu heikentyy, mikäli väylistä muodostuu kuilumaisia. Katukuilumaisissa ympäristöissä on riski typpidioksidin raja-arvopitoisuuden ylittymiselle.

Vuosaaren satamatoiminnot aiheuttavat melua sataman lähiympäristöön. Vuosaaren satamassa varaudutaan toiminnan kasvuun useilla eri sektoreilla. On mahdollista, että satamatoiminnasta aiheutuva melu voi tulevaisuudessa rajoittaa sen lähialueen maankäyttöä etenkin Kantarnäsin suunnalla. Samalla tulevissa maankäyttöratkaisuissa tulee huomioida, ettei niillä suljeta pois mahdollisuutta kehittää satamatoimintaa.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytössä tulee edistää hiljaisten alueiden säilymistä. Kaavaehdotuksesta hiljaisten alueiden tarkastelu puuttuu ja ehdotusta on tarpeen tältä osin täydentää. Uuden alueen suunnittelu tarjoaa hyvät mahdollisuudet

huomioida hiljaiset ja äänimaisemaltaan rauhalliset alueet jo suunnittelun alkuvaiheessa ja samalla varmistaa niiden säilymisen.

Viherkäytävät

Puronvarsilaaksot on yleiskaavaehdotuksessa merkitty pohjoiseteläsuuntaisina Sipoonkorvesta merenrantaan johtavina viherkäytävinä. Purot ja norot tulee säilyttää avoimina vesiuomina. Niillä on merkitystä myös sekä ekologisina käytävinä että hulevesireitteinä. Vihervyöhykkeet purojen reunoilla on kuitenkin paikoin merkitty hyvin kapeiksi. Vyöhykkeiden tilavarauksien riittävyys tulisikin vielä tarkistaa, jotta hulevesien hallinta ja luonnontilaisten purovesistöjen virkistyskäyttöarvojen säilyminen voidaan turvata myös jatkossa.

Talosaaren halki esitetty katulinjaus tulisi muuttaa ulkoilureitiksi. Esitetty tieyhteys haittaisi Talosaaren käyttämistä metsäisenä virkistysalueena ja ratsutilaa. Riittävä tieyhteys on jo nyt olemassa Uuden Porvoontien kautta.

Maa-aineksen otto- ja käsittelyalueet

Yleiskaava-alueella pyritään massatasapainoon ja omavaraisuuteen kiviaineshuollon osalta, mikä on hyvä asia luonnonvarojen käytön minimoimisen ja ilmastopäästöjen kannalta. Kaavassa esitetään kolme vaihtoehtoista maa-aineksen otto- ja käsittelyaluetta, jotka kaikki sijoittuvat yleiskaavatyössä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiksi tunnistetuille alueille.

Louhinnalla on suoria vaikutuksia maa- ja kallioperään. Hältinbergetin maa-aineksen otto- ja käsittelyalue sijoittuu Hältingträsk-lammen valuma-alueelle. Kaavan mukaisella toiminnalla olisi todennäköisesti erittäin kielteisiä vaikutuksia herkkään suolampeen. Hältingträsk-lammen ympäristö on myös merkittävä virkistyspaikka jo nykyisellään. Norrbergetin maa-aineksen otto- ja käsittelyalue sijoittuu hyvin lähelle Sipoonkorven kansallispuistossa ja kaavaehdotuksessa luonnonsuojelualueella sijaitsevaa Storträsk-järveä, jonka virkistysarvo on erittäin merkittävä.

Maa-aineksen otto- ja käsittelyalueiden ympäristövaikutusten arvioinnissa tulee painottaa vaikutuksia valuma-alueisiin sekä luonto- ja virkistysarvoihin. Lisäksi tulee huomioida asuinalueille sekä itse toiminnasta että liikenteestä aiheutuvat haitat.

Käsittely

24.03.2015 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:
Timo Pyhälahti: Kappaleen 7 jälkeen lisäys:
Virkistysalueiden kaavamerkintä- ja määräyksiä pitäisi tarkentaa siten, että ne turvaavat paremmin alueiden luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien säilymisen.

Kannattajat: Leo Stranius

Vastaehdotus:
Timo Pyhälahti: Kappaleen 30 jälkeen: Ribbingön ja Granön (Sipoo) välille esitetty ajoneuvoliikenteen yhteystarvemerkintä pitää poistaa.

Kannattajat: Leo Stranius

Vastaehdotus:
Timo Pyhälahti:
Kappaleen 35 jälkeen omaksi kappaleekseen:
Talosaaren halki esitetty katulinjaus tulisi muuttaa ulkoilureitiksi. Esitetty tieyhteys haittaisi Talosaaren käyttämistä metsäisenä virkistysalueena ja ratsutilaa. Riittävä tieyhteys on jo nyt
olemassa Uuden Porvoontien kautta.

Kannattajat: Leo Stranius

Vastaehdotus:
Timo Pyhälahti: Kappaleen 37 loppuun lisäyksenä:
Sipoonkorven suojelualueiden eteläosan maankäyttöä tulee rakentamisen ja maanläjitysalueiden sijoittamisen osalta selvittää uudestaan, jotta säilyvien metsien määrä voidaan lisätä.
Pientalovaltaista asutusta sekä maa-aineksen otto- ja käsittelyaluetta on esitetty arvometsiin ja Hältingträsketin valuma-alueelle. Alue on todettu erityisen arvokkaaksi mm. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan zonation-analyysissä ja se on maakunnallisesti arvokas lintualue. Alueelle pitäisi laajentaa ulkoilualuemerkintää tai käyttää luo- tai SL-merkintää. Alueen halki esitetty uusi tieyhteys tulisi poistaa.

Kannattajat: Leo Stranius

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus:
Kappaleen 35 jälkeen omaksi kappaleekseen:
Talosaaren halki esitetty katulinjaus tulisi muuttaa ulkoilureitiksi. Esitetty tieyhteys haittaisi Talosaaren käyttämistä metsäisenä virkistysalueena

ja ratsutilaa. Riittävä tieyhteys on jo nyt
olemassa Uuden Porvoontien kautta.

Jaa-äänet: 2
Miriikka Laakkonen, Anita Vihervaara

Ei-äänet: 5
Alviina Alametsä, Joona Haavisto, Sirpa Norvio, Timo Pyhälahti, Leo Stranius

Tyhjä: 2
Timo Latikka, Hanna Lähteenmäki

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Kappaleen 30 jälkeen: Ribbingön ja Granön (Sipoo) välille esitetty ajoneuvoliikenteen yhteystarvemerkintä pitää poistaa.

Jaa-äänet: 4
Joona Haavisto, Timo Latikka, Hanna Lähteenmäki, Anita Vihervaara

Ei-äänet: 3
Alviina Alametsä, Timo Pyhälahti, Leo Stranius

Tyhjä: 2
Miriikka Laakkonen, Sirpa Norvio

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Kappaleen 37 loppuun lisäyksenä:
Sipoonkorven suojelualueiden eteläosan maankäyttöä tulee rakentamisen ja maanläjitysalueiden sijoittamisen osalta selvittää uudestaan, jotta säilyvien metsien määrä voidaan lisätä. Pientalovaltaista asutusta sekä maa-aineksen otto- ja käsittelyaluetta on esitetty arvometsiin ja Hältingträsketin valuma-alueelle. Alue on todettu erityisen arvokkaaksi mm. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan zonation-analyysissä ja se on maakunnallisesti arvokas lintualue. Alueelle pitäisi laajentaa ulkoilualuemerkintää tai käyttää luo- tai SL-merkintää. Alueen halki esitetty uusi tieyhteys tulisi poistaa.

Jaa-äänet: 5
Joona Haavisto, Miriikka Laakkonen, Timo Latikka, Hanna Lähteenmäki, Anita Vihervaara

Ei-äänet: 3
Alviina Alametsä, Timo Pyhälahti, Leo Stranius

Tyhjä: 1
Sirpa Norvio

03.03.2015 Pöydälle

Esittelijä
ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot
Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi
Raimo Pakarinen (luonto ja virkistys), ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi
Suvi Haaparanta (liikenne), ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32061
suvi.haaparanta(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 24.03.2015 § 28

HEL 2012-014214 T 10 03 02 00

Kaupunginhallituksen lausuntopyyntö 9.1.2015

Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta antoi lausunnon Östersundomin yhteisestä yleiskaavaehdotuksesta. Yleiskaava on Helsingin, Vantaan ja Sipoon yhteinen.

Yleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa pääkaupunkiseudun kaupunkirakenteen laajeneminen itään. Tavoitteena on 70 000 – 100 000 asukkaan pientalovaltainen kaupunki. Yleiskaava-alue on nyt harvaanasuttua maaseutua. Muutokset maisemassa tulevat olemaan merkittäviä. Raideliikennelinjaukset, liikennejärjestelmien infrastruktuuri ja rakentaminen muuttavat alueen rakennetuksi kaupunkiympäristöksi.

Östersundomin alueella on pitkä asutushistoria. Varhaisin asuminen asettui rannoille ja saarille. Pronssikautiset hautaröykkiöt ovat paikoilla, joista oli hyvät näköyhteydet merelle. Maanviljelyalueet, rannikko ja saaristo sekä metsäalueet ovat limittyneet toisiinsa. Merkittävät kartanoympäristöt, huvilat ja vanhat kylät ja tiet ovat alueen historiallisesti arvokasta kerrostumaa. Maisema ja luonto sekä rakennettu kulttuuriympäristö luovat vahvan alueellisen ja paikallisen identiteetin, minkä tulee olla alueen suunnittelun lähtökohtana.

”Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristö” (2008) on toiminut kaavan valmistelun tausta-aineistona. Kaavakartassa on esitetty valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset kohteet kohdemerkinnällä. Östersundomin kirkko on kirkkolailla suojeltu. Yleiskaavan liitekartassa (6. Kulttuuriympäristön suojelu- ja arvokohteet) on esitetty kootusti muinaisjäännökset sekä eri inventoinneissa arvotetut kulttuuriympäristön arvokohteet ja -alueet. Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeä alue on esitetty liitekartassa vaakarasterilla. Lisäksi em. liitekartassa on esitetty historialliset tielinjaukset, joista Kappelintie, Vikkulantie ja Sotungintie on merkitty yleiskaavaehdotukseen vanhoina, säilytettävinä tielinjauksina.

Björkuddenin huvila ja sen ympäristö on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Björkuddenin arvot konkretisoituvat rakennuksissa, viherympäristössä, niemen maisemallisessa asemassa ja sen suhteessa laajempaan merenlahtien muodostamaan maisemaan. Alueen maankäyttö on suunniteltava siten, että se on sopusoinnussa paikan historiallisten ominaispiirteiden ja niiden jatkuvuuden turvaamisen kanssa.

Kaavakartalle on merkitty Karhusaaresta Björkuddenin niemen länsipuolelle sijoittuva kevyen liikenteen siltayhteys. Kaupunginmuseon johtokunta pitää sillan rakentamista huvilaympäristöön sopimattomana. Johtokunta esittää, että siltayhteydestä Björkuddenin välittömässä läheisyydessä luovutaan.

Yleiskaavassa vain Björkudden-niemen kärki on merkitty kaavamääräyksellä: Taajama-alue, jonka ominaispiirteet säilytetään. RKY-2009 alue on laajempi, joten ominaispiirteet säilyttävän merkinnän tulisi laajuudeltaan vastata RKY-rajausta. Jatkossa tulee turvata asemakaavamääräyksin RKY-2009 kohteiden, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Museoviraston muinaisjäännösrekisterin kiinteistä muinaisjäännöksistä yleiskaavakartalla on esitetty RKY -alueina vain ensimmäisen maailmansodan aikaiset linnoitteet Mustavuoressa ja Östersundomin historiallinen kylätontti Östersundomin kartanokohteeseen kuuluvana. Muut muinaismuistolain suojaamat kohteet on huomioitu yleisissä määräyksissä seuraavasti: "Muinaismuistolain suojaamia sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita koskevista suunnitelmista on kuultava museonviranomaisia. Kohteet on esitetty yleiskaavassa tai selostuksen liitekartoissa". Hautaröykkiöt, historialliset tiet ja kylätontit ja muut kohteet on esitetty liitekartassa 6

pisteinä ja aluerajauksina. Tärkeimmät kohteet on mainittu kaavaselostuksessa.

Useimmilla edelleen käytössä olevilla historiallisilla kylätonteilla, joissa ei ole rajoitettu muinaismuistolain perusteella vallitsevaa maankäyttöä, tulee maankäyttö muuttumaan voimakkaasti yleiskaavaehdotuksen mukaan. Tämä tulee ottaa huomioon muuttuvilla maankäyttöalueilla jatkosuunnittelussa. Sama koskee autioituneita kylätontteja, jotka ovat muinaismuistolain suojaamia. Hautaröykkiöiden kohdalle on myös osoitettu voimakasta rakentamista. Arkeologisia selvityksiä ja kaivauksia edellytetään tehtävän näissä tapauksissa alemmilla kaavatasoilla. Muinaismuistolain 15 § velvoittaa rakennushankkeiden toteuttajan kustantamaan tästä mahdollisesti aiheutuvat muinaisjäännöksen tutkimukset.

Kaupunginmuseon johtokunnalla ei ole muuta huomautettavaa Östersundomin yleiskaavaehdotuksesta.

Esittelijä

museonjohtaja
Tiina Merisalo

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 19.03.2015 § 135

HEL 2012-014214 T 10 03 02 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Risto Niinimäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 37827
risto.niinimaki(a)hel.fi

Teknisen palvelun lautakunta 19.03.2015 § 65

HEL 2012-014214 T 10 03 02 00

Östersundom-toimikunnan lausuntopyyntö

Lausunto

Teknisen palvelun lautakunta antoi seuraavan lausunnon Östersundomin yhteisestä yleiskaavaehdotuksesta:

Östersundomin yhteisessä yleiskaavaehdotuksessa on esitetty kaupunkirakenteen voimakasta laajentamista Helsingin uudelle itäiselle kaupunginosalle. Alue muutetaan entisestä harvaan rakennetusta maaseudusta moderniksi urbaaniksi kaupunkiympäristöksi, jolle on luonteenomaista rakennettavien alueiden rajoittuminen laajoihin monimuotoisiin, osin jopa pirstaleisiin, vesistö- ja viheralueisiin. Kaavaehdotuksessa korostetaan joukko- ja yksityisajoneuvoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräliikenteen reittien tasapainoista kehittämistä.

Jotta näiden edellä mainittujen liikennemuotojen ympärivuotinen ja -vuorokautinen turvallinen sujuvuus voidaan taata, tulee kaavaehdotuksen jatkotyössä varata niiden sekä myös viheralueiden hoitoa ja kunnossapitoa varten teknisen huollon varikkoalue siten, että sieltä voidaan tarvittaessa hoitaa myös vesistöön liittyvät työtehtävät. Kaavoituksessa tulee huomioida yhdessä Staran kanssa huoltoliikenteen ja huoltotoimenpiteiden sujuva ja helppo toiminta.

Esittelijän perustelut

Östersundom-toimikunta on pyytänyt rakentamispalvelulta (jäljempänä Stara) lausuntoa Östersundomin yhteisestä yleiskaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksen laadintaa on ohjannut ympäröivien kuntien edustajista koostunut Östersundom-toimikunta, jonka jäseninä ovat toimineet Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö Mikko Aho, Vantaan kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine sekä Sipoon vs. kehitysjohtaja Pekka Söyrilä. Vaikka hallinnollisesti kaavaehdotus on laadittu erillään Helsingin uudesta yleiskaavasta, josta teknisen palvelun lautakunta juuri antoi oman lausuntonsa, voidaan se nähdä osana Helsingin maankäytön kokonaisratkaisua. Kaava-alueen pinta-ala on 44,5 km², josta maa-aluetta on noin 37,0 km². Rakentamisalueita kaavaehdotuksessa on 20,4 km², viheralueita 12,0 km² ja luonnonsuojelualueita 5,0 km². Asukasmääräksi on arvioitu 70 000 - 100 000 uutta asukasta riippuen asumisväljyyden kehityksestä.

Östersundomin alue on tähän asti pääosin maaseutumaista ja harvaan rakennettua. Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta. Staran toiminta Östersundomissa on alueen Helsinkiin liittämisen jälkeen ollut yleisten alueiden osalta toistaiseksi erittäin vähäistä. Staran Vuosaaren Itäreimarintien toimipiste on ollut näiden toimintojen tukikohtana. Sieltä käsin on myös tarkoitus alkuvaiheessa hoitaa lähivuosien Staralle mahdollisesti tulevat lisätehtävät.

Itämetron suunniteltu ulottuminen alueen itäreunaan, Majvikiin, parantaa oleellisesti alueen saavutettavuutta. Yleiskaavaehdotus painottaakin joukkoliikenteen huomattavaa lisäämistä, koska maantieja katuverkon liikenteenvälityskyky ylittyy nykyisellä verkolla ilman ohjaavia toimenpiteitä. Suunnitelman tavoitteena on saavuttaa henkilöauto-, joukkoliikenne sekä jalankulku- ja pyöräliikenteen kulkumuotojen välinen tasapainoinen jakauma. Jotta näiden kaikkien kulkumuotojen ympärivuotinen ja -vuorokautinen turvallinen sujuvuus voidaan taata, tulee kaavaehdotuksen jatkotyössä varata niiden sekä myös viheralueiden hoitoa ja kunnossapitoa varten riittävä varikkoalue sopivan keskeisellä sijainnilla. Östersundomin yleiskaavaehdotus tuo vahvasti esille alueen merellisen leiman, missä ranta-alueiden virkistyskäyttö korostuu. Staran toimintaan kuuluu myös rantojen ja merialueen hoito ja puhdistus, joka voitaneen hoitaa tulevaisuudessa Staran meri- ja saaristoalueiden tukikohdasta nykyisellä kalustolla.

Yleiskaavaehdotuksen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää teknisen palvelun lautakunnan alaisten toimijoiden olemassa olevia resursseja ja asiantuntijuutta, jotta uusi Östersundomin alue olisi myös yleisten alueiden osalta toimiva, turvallinen ja viihtyisä.

Käsittely

19.03.2015 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan päätettiin ehdotukseen lisätä 3. kappaleen viimeinen lause: "Kaavoituksessa tulee huomioida yhdessä Staran kanssa huoltoliikenteen ja huoltotoimenpiteiden sujuva ja helppo toiminta."

Esittelijä

toimitusjohtaja
Timo Martiskainen

Lisätiedot

Jyrki Määttänen, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 38569
jyrki.maattanen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 17.03.2015 § 124

HEL 2012-014214 T 10 03 02 00

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti

Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 24.02.2015 § 29

HEL 2012-014214 T 10 03 02 00

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Östersundomin yhteisestä yleiskaavaehdotuksesta:

Jatkosuunnittelussa on huomioitava pelastuslaitoksen mahdollinen tarve sijoittaa uusi toimipiste alueelle tehokkaan pelastustoiminnan mahdollistamiseksi. Alue muutetaan maaseudusta kaupungiksi, jolloin alueen riskit muuttuvat ja kasvavat väestömäärän ja liikenteen lisääntyessä.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236
katja.seppala(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.11.2014 § 359

HEL 2012-014214 T 10 03 02 00

Ksv 0724_1

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti puoltaa Östersundom-toimikunnalle

- 27.10.2014 päivätyn Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen asettamista nähtäville vähintään 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti
- vuorovaikutusraportin mukaisten vastineiden antamista esitettyihin mielipiteisiin
- tarvittavien lausuntojen pyytämistä ehdotuksesta.

Käsittely

18.11.2014 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: Samalla kslk kehottaa jatkotarkastelussa selvittämään,
- miten yhteentörmäys Naturasuojelun kanssa voitaisiin välttää

Kannattajat: Elina Moisio

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: - miten voitaisiin saada suunniteltua nopeampi joukkoliikenneyhteys ajatellen erityisesti asutuksen jatkumista Sibbesborgiin.

Kannattajat: Elina Moisio

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Samalla kslk kehottaa jatkotarkastelussa selvittämään,
- miten yhteentörmäys Naturasuojelun kanssa voitaisiin välttää

Jaa-äänet: 7
Hennariikka Andersson, Nuutti Hyttinen, Eija Loukoila, Jape Lovén, Matti Niiranen, Risto Rautava, Heta Välimäki

Ei-äänet: 2
Elina Moisio, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 7-2.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Samalla kslk kehottaa jatkotarkastelussa selvittämään,
- miten voitaisiin saada suunniteltua nopeampi joukkoliikenneyhteys ajatellen erityisesti asutuksen jatkumista Sibbesborgiin.

Jaa-äänet: 7
Hennariikka Andersson, Nuutti Hyttinen, Eija Loukoila, Jape Lovén, Matti Niiranen, Risto Rautava, Heta Välimäki

Ei-äänet: 2
Elina Moisio, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 7-2.

04.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Ilkka Laine, projektipäällikkö, puhelin: 310 37055
ilkka.laine(a)hel.fi
Teija Patrikka, arkkitehti, puhelin: 310 37374
teija.patrikka(a)hel.fi
Sakari Pulkkinen, arkkitehti, puhelin: 310 37276
sakari.pulkkinen(a)hel.fi
Anni Järvitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37056
anni.jarvitalo(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Tuula Pipinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37269
tuula.pipinen(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi

§ 164
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontin myyminen Asunto Oy Helsingin Förstille (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20801/7)

HEL 2015-003613 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 49/671 495, Juutinraumankatu 9

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti myydä Asunto Oy Helsingin Förstille (Y-tunnus 2618295-7, jäljempänä ”ostaja”) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20801 tontin 7 (kiinteistötunnus 91-20-801-7, pinta-ala 853 m², os. Juutinraumankatu 9) asuntotarkoituksiin jäljempänä mainituin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 1 075 euroa/k-m².

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja yhteensä 3 823 k-m².

Edellä mainitun perusteella tontin kauppahinnaksi muodostuu neljämiljoonaa satayhdeksäntuhatta seitsemänsataakaksikymmentäviisi (4 109 725,00) euroa.

2

Ostaja on velvollinen maksamaan 1.1.2015 alkaen edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle korkoa kolmen (3) prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

3

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun edellä mainituin perustein määräytyvästä tontin kauppahinnasta ja korosta yhteensä puolet (50 %) on kokonaisuudessaan maksettu kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

4

Loppuosa (yhteensä puolet / 50 %) edellä mainituin perustein määräytyvästä tontin kauppahinnasta ja korosta (loppukauppahinta) on

maksettava kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen ostajana olevan Asunto Oy Helsingin Förstin asuntokauppalain mukaista hallinnon luovuttamista sen osakkeenomistajille, mutta kuitenkin viimeistään 31.12.2015 mennessä.

Ostaja valtuuttaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin Helsingin kaupungin kiinteistöviraston hallinto-osaston hakemaan ostajan kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen kaupan kohteena olevaan kiinteistöön 91-20-801-7 loppukauppahinnan maksamisen vakuudeksi. Kiinnitys haetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tai välittömästi tämän jälkeen.

Samalla ostaja määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava kiinteistöviraston hallinto-osastolle.

Ostaja luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille kiinteistön 91-20-801-7 loppukauppahinnan maksamisen vakuudeksi.

Kiinnityksen suuruus on yhteensä enintään maksamatonta loppukauppahintaa vastaava määrä.

Kiinteistön 91-20-801-7 loppukauppahinnan maksamisen yhteydessä kaupunki luovuttaa ostajalle edellä mainitut panttikirjat. Ostaja huolehtii tämän jälkeen halutessaan kiinnityksen kuolettamisesta.

Mikäli ostaja jättää tässä kiinteistökaupan kauppakirjan kohdassa mainitun loppukauppahinnan kokonaan tai osittain maksamatta eikä kirjallisen maksukehotuksen saatuaan kahden (2) kuukauden kuluessa suorita loppukauppahintaa eikä kaupunki myönnä mainittuun määräaikaan pidennystä, kaupungilla on oikeus ostajaa enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

5

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja ja/tai muita tiloja yhteensä enemmän kuin 3 823 k-m².

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava tontin loppukauppahinnan maksamisen yhteydessä.

6

Tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 31.5.2015.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Tontin 20801-7 kiinteistökaupan ehdot (7-32)
2	Toimintaohje 19.3.2015
3	Maanalaiset tilat (liitekartta 20.1.2015)
4	Pelastustien viitteellinen sijainti (19.1.2015)
5	Kopio asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Ostaja	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Länsisatamaprojekti	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 3
	Liite 4
Kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto	Esitysteksti
Kiinteistövirasto, hallinto-osasto	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
Kiinteistövirasto, tonttiosasto	Esitysteksti
Jätkäsaaren pysäköinti Oy	Esitysteksti
	Liite 1
	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Kiinteistövirasto, tilakeskus	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

SRV Yhtiöt Oy:lle sekä VVO Yhtymä Oyj:lle on varattu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) kortteli 20801 asuntopainotteista energia- ja innovaatiohanketta varten.

Korttelin 20801 asuinrakennusoikeus tulee olemaan noin 19 000 k-m². Asuinrakennusoikeus jakaantuu niin, että Hitas-omistusasuntotuotantona toteutetaan noin 36,4 % SRV Rakennus Oy:n toimesta ja sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona noin 63,6 % SRV Rakennus Oy:n ja VVO Asunnot Oy:n toimesta.

Hankkeiden toteuttamista varten varauksensaajat ovat hakeneet korttelista 20801 muodostettujen tonttien lohkomista ja rekisteröintiä. Tontille 20801/7 on tarkoitus rakentaa ilman Hitas-ehtoja toteutettavia vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Asuntoja rakennetaan yhteensä 52 kpl ja asuntojen keskipinta-ala on 61,7 h-m². Tontin kauppahinnaksi esitetään 4 109 725 euroa, joka vastaa rakennusoikeuden yksikköhintaa 1 075 euroa/k-m². Tämän lisäksi ostaja olisi velvollinen suorittamaan 1.1.2015 alkaen kauppahinnalle kolmen prosentin vuotuista korkoa kaupan tekemiseen asti.

Tontin rakentaminen on tarkoitus alkaa alkukesällä 2015, joten kiinteistölautakunnalle esitetään tontin myymistä.

Esittelijän perustelut

Hakemus

SRV Rakennus Oy (jäljempänä myös ”SRV”) c/o Asunto Oy Helsingin Försti (Y-tunnus 2618295-7) pyytävät 17.3.2015 päivätyllä hakemuksella, että kiinteistölautakunta myisi Asunto Oy Helsingin Förstille asuntotarkoituksiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20801 tontin 7.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.12.2008 (1490 §) varata 31.12.2010 saakka Suomen itsenäisyyden juhlarahastolle (jäljempänä ”Sitra”) Länsisataman Jätkäsaaren aloitusalueen korttelin 20801 energia- ja innovaatiohanketta varten.

Varauspäätöksen muutokset

Kiinteistölautakunta päätti 23.2.2010 (138 §) muuttaa kaupunginhallituksen varauspäätöstä muun ohella siten, että varaus oikeuksineen ja velvoitteineen siirtyi Sitran lisäksi tämän valitsemille yhteistyökumppaneille SRV:lle ja VVO:lle.

Kaupunginhallitus päätti 20.6.2011 (638 §) jatkaa po. varausta entisin ehdoin 31.12.2012 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 8.4.2013 (403 §) muuttaa Suomen itsenäisyyden juhlarahastolle, SRV Yhtiöt Oy:lle sekä VVO Yhtymä Oyj:lle varattua Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelia 20801 koskevaa varaussopimusta (28.1.2009 ja muutos 8.4.2010) mm. seuraavasti:

- Varaussopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirtyy yksin SRV Yhtiöt Oy:lle sekä VVO Yhtymä Oyj:lle.

Tontinvaraus on voimassa 31.12.2014 saakka, mikäli varauksensaajat noudattavat varaussopimuksen ja varauspäätösten ehtoja.

- Kortteliin toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään noin 45 % (noin 8 800 k-m²) tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja, vähintään noin 37 % (noin 7 000 k-m²) Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja vähintään noin 18 % (noin 3 500 k-m²) valtion korkotukemina vuokra-asuntoina.

Varauksensaajat ovat velvollisia toteuttamaan kortteliin liike- tai muuta vastaavaa kaupallista tilaa vähintään noin 2 000 k-m² ja toimistotilaa vähintään noin 300 k-m².

Kiinteistölautakunta päätti 18.12.2014 (634 §) muuttaa VVO Yhtymä Oyj:lle varatun, tontista 20801/1 muodostetun tontin 20801/9 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta vapaarahoitteiseksi sääntelemättömäksi vuokra-asuntotuotannoksi 31.12.2015 asti.

Selvitys korttelin 20801 asuinrakennusoikeuden jakaantumisesta eri rahoitus- ja hallintamuotoihin

SRV:n toimittaman ja hankkeen suunnittelijan (Optiplan Oy) laatiman, 9.9.2014 päivätyn selvityksen mukaan korttelin 20801 tonttien asuinrakennusoikeus tulee olemaan noin 19 036 k-m². Tästä Hitas-omistusasuntotuotantona toteutetaan noin 6 923 k-m² (36,4 %). Hitas-omistusasuntotuotanto toteutetaan SRV Rakennus Oy:n toimesta tonteille 20801/4 ja 6. Kyseiset tontit on jo vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla perustetuille asunto-osakeyhtiöille. Kiinteistölautakunnan 18.12.2014 (634 §) hyväksymän hallinta- ja

rahoitusmuodon muutoksen jälkeen sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona toteutetaan noin 12 113 k-m² (63,6 %). Sääntelemätön vapaarahoitteinen vuokra- ja/tai omistusasuntotuotanto toteutetaan SRV Rakennus Oy:n toimesta tonteille 20801/5, 7 ja 8 ja VVO Asunnot Oy:n toimesta tontille 20801/9. Kyseiset tontit, kuten nyt po. tontti 20801/7, on tarkoitus myydä.

Korttelin 20801 tonttien asuinrakennusoikeuden jakaantuminen eri hallinta- ja rahoitusmuotoihin vastaa varauspäätöksen ja varauspäätöksen muutosten em. ehtoja.

Lyhytaikainen vuokraus

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 17.3.2014 (64 §) vuokrata yhteisesti määräosin noin 7 112 m²:n suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisesta suunnitellusta asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontista (AL) 20801/1 (pinta-ala 7 112 m², os. Välimerenkatu 6) SRV Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1728244-6) (18504/22651) perustettavien yhtiöiden lukuun ja Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8:lle (Y-tunnus 1931012-1) (4147/22651) rakennusluvan hakemista varten.

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 4.12.2014 (294 §) hyväksyä tontin 20801/7 rakennuslupapiirustukset. Optiplan Oy:n laatimat piirustukset esittävät 7-kerroksista asuintaloa, jonka kerrosala on 3 823 k-m². Asemakaavan sallima ja tonttijaolla vahvistettu rakennusoikeus ylittyy 97 k-m²:llä. Näin ollen tontin kauppahinta määräytyy toteutettavan kerrosalan mukaisesti.

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen 8.4.2013 (403 §) ehtojen mukaan sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Pääsuunnittelijan toimittaman 18.3.2015 päivätyn selvityksen mukaan tontille rakennetaan yhteensä 52 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 61,7 h-m². Tontille rakennetaan yhteensä 20 kpl perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on 80,5 h-m². Perheasuntojen huoneistoala on yhteensä 1 608,5 h-m², joka on noin 50 % kaikkien asuntojen yhteenlasketusta huoneistoalasta.

Hankkeen energiatehokkuus ja selvitys rakentamisessa saavutettavasta energiatehokkuustavoitteesta

Kaupunginhallituksen varausehtojen muutosta koskevan päätöksen 8.4.2013 (403 §) mukaan asuinrakennusten rakentamisessa tulee muun ohella pyrkiä paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian hyödyntämiseen ja rakentamisessa tulee saavuttaa vähintään energiatehokkuustavoite E = 100 kWh/m², ellei kiinteistölautakunta perustellusta varauksensaajista riippumattomista syistä toisin päätä.

SRV:n toimittaman energiaselvityksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen laskennallinen kokonaisenergiankulutus (E-luku) on 100 kWh/m². Rakennus täyttää siten uudistuneiden määräysten (laki rakennuksen energiatodistuksesta, 50/2013) mukaisen energiatehokkuusluokan B vaatimukset. Tämän voidaan katsoa olevan korkeampi taso kuin vuoden 2007 määräysten (energiatodistuksesta annettu laki, 487/2007) mukaista A-energiatehokkuusluokkaa vastaava taso. Edelleen SRV:n toimittaman 30.1.2015 päivätyn selvityksen mukaan korttelin 20801 useimpiin rakennuksiin tullaan mm. sijoittamaan aurinkopaneeleita, joiden avulla pyritään osaltaan paikallisesti tuotetun energian hyödyntämiseen. Näin ollen varauspäätöksen vaatimukset täyttyvät tältä osin.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren aloitusalueen asemakaavan muutos nro 11770 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.6.2009 ja se on tullut voimaan 7.8.2009.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) tontti 20801/7. Tontin 20801/7 rakennusoikeus on yhteensä 3 726 k-m².

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap / 125 k-m² mukaan. Autopaikat sijoitetaan Hyväntoivonpuiston alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Asunto Oy Helsingin Försti on vuokrannut kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella (Tonttiosaston osastopäällikön päätös 31.10.2014, 235 §) maanalaisen määräalan pysäköintilaitoksen rakentamista varten yhdessä muiden po. pysäköintilaitokseen autopaikkoja sijoittavien yhtiöiden kanssa.

Tontin 20801/7 pinta-ala on 853 m² ja osoite Juutinraumankatu 9. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.11.2014.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartasta on liitteenä nro 5.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Mahdollinen pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä.

Myyntiperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 28.8.2013 (267 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20801 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen ohjeellinen kaavatontti nro 1 tai siitä muodostettavat vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevat tontit seuraavin ehdoin:

- Tontin tai tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 1 075 euroa/k-m² 31.12.2014 asti.

- Tontille tai tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 535 euroa/k-m² 31.12.2014 asti.

- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

- Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitusta tonttijaosta ilmenevä rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

- Kauppahinnalle maksetaan 1.1.2015 alkaen korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

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

Samalla kaupunginvaltuusto päätti vielä oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tontista (AL) 20801/1 tai siitä muodostettavista vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Kauppahinta ja kauppahinnan maksamisen vaiheistus

Tontin kauppahinnaksi esitetään 4 109 725 euroa (3 823 k-m² x 1 075 euroa/k-m²). Ostaja olisi lisäksi velvollinen maksamaan 1.1.2015 alkaen kauppahinnalle korkoa kolmen prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

SRV:n kanssa on neuvoteltu tontin kauppahinnan vaiheittaisesta maksamisesta siten, että puolet (50 %) tontin kauppahinnasta ja kaupantekopäivään asti laskettavasta korosta maksetaan kaupungille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Loppuosa (50 %) tontin kauppahinnasta ja korosta (loppukauppahinta) olisi maksettava kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen Asunto Oy Helsingin Förstin asuntokauppalain mukaista hallinnon luovuttamista, mutta kuitenkin viimeistään 31.12.2015 mennessä.

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyisivät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin ja kaupungin edun turvaamiseksi ostaja valtuuttaisi kauppakirjan allekirjoituksin kiinteistöviraston hallinto-osaston hakemaan ostajan kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen tonttiin 20801/7 tontin loppukauppahinnan maksamisen vakuudeksi.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Försti (Y-tunnus 2618295-7) on merkitty kaupparekisteriin 28.4.2014.

Lisäehdot

Tontin kauppakirjaan esitetään otettaviksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavista lisäehdoista ehdot, jotka koskevat muun muassa alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää, maaperän puhdistamista, väestönsuojapaikkojen järjestämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta.

Tontille rakennettavaan rakennukseen tullaan lisäksi integroimaan Jätkäsaaren yhteisväestönsuojatiloja palvelevan kulkuyhteyden sisääntuloreitti sekä Jätkäsaaren yhteispysäköinti- ja väestönsuojatiloja palveleva kulkuyhteys porras- ja hissiyhteyksineen. Mainituista asioista ja niiden toteuttamis- ja kustannusvastuista on otettu seikkaperäiset ehdot tontin kauppakirjaan.

Lisäksi ostaja olisi velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä viereisten kiinteistöjen sekä maanalaisten hankkeiden toteuttajien kanssa. Lopuksi kauppakirjan ehdoissa on huomioitu kaupungin rasitteenluonteinen oikeus korvauksetta mm. rakentaa ja pitää maanalaisia tiloja tontin alapuolella Staran

työautovarikon ja sitä palvelevien tilojen, laitteiden ja rakenteiden toteuttamista varten.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja ja kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamia ehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Tontin 20801-7 kiinteistökaupan ehdot (7-32)
2	Toimintaohje 19.3.2015
3	Maanalaiset tilat (liitekartta 20.1.2015)
4	Pelastustien viitteellinen sijainti (19.1.2015)
5	Kopio asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Ostaja	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Länsisatamaprojekti	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 3
	Liite 4
Kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto	Esitysteksti
Kiinteistövirasto, hallinto-osasto	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
Kiinteistövirasto, tonttiosasto	Esitysteksti
Jätkäsaaren pysäköinti Oy	Esitysteksti

Kiinteistövirasto, tilakeskus	Liite 1 Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Esitysteksti Liite 1 Liite 3

§ 165
Autopaikkatontin vuokrasopimuksen merkitseminen päättyväksi ja autopaikkatontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Oulunkylä, Patola, tontit 28310/1 ja 2)

HEL 2015-003609 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 103/679 497, Kisällinkuja

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti merkitä Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28310 tontin nro 1 vuokrasopimuksen (sop. nro 9406, laskutustunnus A4128-1) päättymään 31.3.2015.

B

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28310 tontin nro 2 vuokrasopimusta (sop. nro 9407, laskutustunnus A4128-2) 1.4.2015 lukien seuraavasti:

1

Vuokrasopimuksen kohteena on 16.11.2012 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12045 mukainen tontti 28310/4 entisen 28310/2 asemesta.

2

Vuokrattavan alueen pinta-ala on 533 m² entisen 1 070 m²:n asemesta.

3

Tontin uusi perusvuosivuokra on 27 euroa vuodessa entisen 54 euroa vuodessa asemesta sekä uusi vuosivuokra 386 euroa entisen 774,73 euron asemesta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Kartta
2	Hakemus
3	Ote asemakaavamuutoksesta 12045

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
Hallintokunnat	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja taustaneuvottelut

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) pyytää 16.3.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle Patolasta pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla vuokrattujen autopaikkatonttien maanvuokrasopimukset muutettaisiin uuden lainvoimaisen asemakaavan muutoksen nro 12045 mukaisiksi. Entisen autopaikkatontin 28310/1 vuokrasopimus merkittäisiin päättyneeksi ja autopaikkatontin 28310/2 vuokrasopimus muutettaisiin vastaamaan kaavamuutosta.

Hekan, Ruokakesko Oy:n ja kiinteistöviraston tonttiosaston neuvottelujen tuloksena on kaavamuutoksen ja Ruokakesko Oy:n päivittäistavarakaupan toteuttamiseksi päädytty ratkaisuun, jossa Helsingin kaupungin asunnot Oy luopuu kokonaan entisestä autopaikkatontista 28310/1 ja osasta entistä autopaikkatonttia 28310/2. Hekan autopaikat sijaitsisivat jatkossa yksin uudella LPA-tontila 28310/4 ja päivittäistavarakaupan kaikki autopaikat uudella KL-tontilla 28310/3.

Korttelin 28310 nykyiset vuokrasopimukset

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 5.9.1972 (339 §) vuokrannut Kiinteistö-oy Hirsipadontie 2:lle Patolan autopaikoitustontit 28310/1 ja 2 ajaksi 15.8.1972 - 31.12.2035. Kiinteistö-oy Hirsipadontie 2 on sulautunut Helsingin kaupungin asunnot Oy:hyn 31.12.2011

Autopaikkatontin 28310/1 nykyinen vuosivuokra on 851,20 euroa ja autopaikkatontin 28310/2 vuosivuokra 774,73 euroa.

Uuden asemakaavamuutoksen mukainen liiketontti 28310/3 (1 900 k-m²) on varattu Ruokakesko Oy:lle päivittäistavarakauppaa varten ja vuokrattu yhtiölle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.7.2014 - 31.5.2015.

Asemakaavan muutos nro 12045

Kaupunginvaltuuston 15.2.2013 vahvistaman ja 16.11.2013 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 12045 mukaan tontti 28310/3 kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen (KL) ja tontti 28310/4 autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Liiketontin pinta-ala on 3 626 m² ja rakennusoikeus 1 900 k-m² sekä autopaikkatontin pinta-ala on 533 m².

Vuokrasopimusmuutokset ja niiden perustelut

Esittelijän mielestä Hekan hakemukseen tulisi suostua. Autopaikkatontin 28310/1 vuokrasopimus merkittäisiin päättyväksi 31.3.2015. Autopaikkatontin 28310/2 vuokrasopimus muutettaisiin vastaamaan voimassa olevaa asemakaavamuutosta päätösehdotuksesta ilmenevällä tavalla. Vuokrasopimusta muutettaisiin vuokrakohteen, vuokra-alueen ja vuokran (pinta-alojen suhteessa) osalta.

Sopimusmuutokset mahdollistavat uuden liiketontin 28310/3 rakennusluvan saannin, pitkäaikaisen vuokrauksen ja päivittäistavarakaupan rakentamisen.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta
2 Hakemus
3 Ote asemakaavamuutoksesta 12045

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
Hallintokunnat	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3

§ 166
Tonttien varaaminen asuntohankkeiden suunnittelua varten (Alppikylä, tontit 41290/3 ja 4, 41297/2 ja 3 sekä 41305/2 ja 3)

HEL 2015-003508 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 131/683 503 ja 131/682 503, Haukkakatu 6 ja 8, Reppukatu 4 ja 6, Hevosmiehenkatu 3 ja 5/Hevosmiehenkuja 1

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti varata e-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3) Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41290 tontit 3 ja 4 (kiinteistötunnus 91-41-290-3 ja 91-41-290-4, os. Haukkakatu 6 ja Haukkakatu 8) asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonteille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja tai vaihtoehtoisesti voidaan toteuttaa asumisoikeusasuntoja.

2

Lisäksi noudatetaan jäljempänä päätöskohdassa D mainittuja yleisiä varausehtoja.

(A1141-692, A1141-693)

B

Kiinteistölautakunta päätti varata e-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3) Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41297 tontit 2 ja 3 (kiinteistötunnus 91-41-297-2 ja 91-41-297-3, os. Reppukatu 4 ja Reppukatu 6) asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonteille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja tai vaihtoehtoisesti voidaan toteuttaa asumisoikeusasuntoja.

2

Lisäksi noudatetaan jäljempänä päätöskohdassa D mainittuja yleisiä varausehtoja.

(A1141-694, A1141-695)

C

Kiinteistölautakunta päätti varata Vacpower Oy:lle (Y-tunnus 1458053-6) Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41305 tontit 2 ja 3 (kiinteistötunnus 91-41-305-2 ja 91-41-305-3, os. Hevosmiehenkatu 3 ja Hevosmiehenkatu 5/Hevosmiehenkuja 1) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonteille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

2

Lisäksi noudatetaan jäljempänä päätöskohdassa D mainittuja yleisiä varausehtoja.

3

(A1141-696, A1141-697)

D

Kiinteistölautakunta päätti, 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 rakentamiskelpoisiksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

2

Kerrostalotuotannossa 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

Vuokralaisen tulee noudattaa Helsingin kaupungin Alppikylän asemakaava-alueelle laadituttamaa alueellista pohjaveden hallintasuunnitelmaa, Ramboll 31.12.2004.

Vuokralaisen tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita sekä suunnitella hankkeet yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.

4

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 4 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 19.3.2015 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

5

Vuokralainen on velvollinen sopimaan muiden tonttien kanssa tonttien tai niillä sijaitsevien rakennusten käytön tai rakentamisen tai hankkeiden toteuttamisen edellyttämistä sekä asemakaavan edellyttämistä rasitteista, yhteisjärjestelyistä tai rasiteluonteisista asioista.

Vuokralainen on velvollinen esittämään edellä mainitut sopimukset kiinteistövirasto tonttiosaston hyväksyttäviksi. Tonttiosasto liittää tällöin hyväksytyt sopimukset osaksi pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia.

Vuokranantaja ei vastaa mistään em. rasitteista sopimisesta, niiden perustamisesta, toteuttamisesta tai käyttämisestä aiheutuvista kustannuksista, vahingoista tai haitoista.

6

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 päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

1	Sijaintikartat
2	Asemakaavaote ja -määräykset
3	Salassa pidettävä (HetiL 13 § ja JulkL 16 § 3 mom.)
4	Toimintaohje massat ja kaadettavat puut 19.3.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varauksensaajat	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 4
Tonttiosasto	Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Alppikylän tontit 41290/3 ja 41290/4 sekä 41305/2 ja 41305/3 ovat olleet jatkuvassa haussa 6.6.2014 alkaen. Tontit 41297/2 ja 41297/3 ovat olleet jatkuvassa haussa haettavana 24.11.2014 alkaen. Hakuajan päättymiseen mennessä tonteille 41290/3 ja 4 saatiin yksi hakemus. Tonteille 41297/2 ja 3 sekä tonteille 41305/2 ja 3 kohdistui kaksi hakemusta, jotka olivat tehneet varauksensaajiksi esitetyt. Käydyissä neuvotteluissa varauksensaajien kanssa keskusteltiin nyt esitetystä ratkaisusta, jonka perusteella tontteja tullaan esittämään varattaviksi. E-House Oy on rakentanut ja rakentaa muutamia tontteja nyt varattavaksi esitettyjen tonttien läheisyydessä, jolloin työmaan ja työmaatukikohtien perustaminen on helpompaa. Yrityksellä on myös näyttöjä alueella jo hyvin toteutuneista kohteista. Vacpower Oy on Helsingissä uusi toimija. Kaupunki pitää toivottavana saada uusia rakentajia kohteisiinsa, jota tavoitetta tonttien 41305/2 ja 3 toteuttaminen palvelisi hyvin. Jatkuva haku ilmoitettiin kaikilla tonteilla päättyväksi 6.3.2015.

Hakemusten ja käytyjen neuvottelujen perusteella tontit 41290/3 ja 41290/4 sekä tontit 41297/2 ja 41297/3 esitetään varattaviksi e-House Oy:lle ja Vacpower Oy:lle tontit 41305/2 ja 41305/3 asemakaavan mukaisten rakennusten suunnittelua ja organisointia varten.

Nyt esitetyt tontinvaraukset tukisivat asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista ja edistäisivät kaupungin pyrkimyksiä edistää rakennusalan kilpailua. Lisäksi varaukset edistäisivät pitkään rakentamiskelpoisina olleiden Alppikylän tonttien rakentumista. Varauksia voidaan pitää perusteltuina. Varattavaksi esitetyille Alppikylän tonteille voidaan rakentaa yhteensä noin 40 asuntoa niiden koosta riippuen.

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.

Tontit 41290/3 ja 41290/4 sekä 41305/2 ja 41305/3 ovat olleet jatkuvassa haussa haettavana 6.6.2014 - 6.3.2015. Tontit 41297/2 ja 41297/3 ovat olleet jatkuvassa haussa haettavana 24.11.2014 - 6.3.2015.

Tonttien asemakaavat ja perustiedot

Alppikylän tontit 41290/3 ja 4, 41297/2 ja 3 sekä 41305/2 ja 3

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11370 mukaan korttelin kaikilla nyt varattaviksi esitetyillä tonteilla on kaavamerkintä A-1 (asuinrakennusten korttelialue).

Tontilla 41290/3 (os. Haukkakatu 6) on rakennusoikeutta 640 k-m² ja sen pinta-ala on 921 m². Tontin 41290/4 (os. Haukkakatu 8) rakennusoikeus on 360 k-m² ja pinta-ala 612 m².

Tontin 41297/2 rakennusoikeus on 720 k-m² ja pinta-ala 1 262 m². Tontilla 41297/3 on rakennusoikeutta 360 k-m² ja tontin pinta-ala on 715 m². Tonttien osoitteet ovat Reppukatu 4 ja 6.

Eteläisimpien tonttien 41305/2 (os. Hevosmiehenkatu 3) ja 41305/3 (os. Hevosmiehenkatu 5/Hevosmiehenkuja 1) rakennusoikeudet ovat 720 k-m² ja 360 k-m² ja pinta-alat 1 285 m² ja 655 m².

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

Hakemusten käsittely

Hakuajan päättymiseen mennessä Alppikylän tonteille 41290/3 ja 4 saapui yksi hakemus. Varauksensaajiksi esitetyt hakivat tontteja 41297/2 ja 3 sekä 41305/2 ja 3. Yritysten kanssa käydyissä neuvotteluissa sovittiin tonttien varauksista esitettävällä tavalla.

Hakemuksen ja neuvotteluiden perusteella tontit 41290/3 ja 4 sekä tontit 41297/2 ja 3 esitetään varattaviksi e-House Oy:lle. Yritys on jo toteuttanut kohteita Alppikylästä ja saanut tunnustusta hyvästä kaupunkikuvasta.

Tontit 41305/2 ja 3 esitetään varattaviksi Vacpower Oy:lle hakemuksen ja neuvottelun perusteella. Varauksensaajalla on ollut aiempia rakennuskohteita mm. Espoossa (3 paritaloa ja 1 erillistalo). Vantaalla

on rakenteilla kohde, jonne valmistuu 4 paritaloa. Yritys kertoo käyttävänsä pelkästään kotimaista työvoimaa hankkeissaan.

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 Alppikylän tonttien rakentumista. Varauksia voidaan pitää perusteltuina. Varattavaksi esitettyjen tonttien suunnitelmien perusteella po. tonteille toteutuisi yhteensä noin 40 uutta asuntoa.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

1	Sijaintikartat
2	Asemakaavaote ja -määräykset
3	Salassa pidettävä (HetiL 13 § ja JulkL 16 § 3 mom.)
4	Toimintaohje massat ja kaadettavat puut 19.3.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varauksensaajat	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 4
Tonttiosasto	Liite 1

§ 167
Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 19. - 26.3.2015 tekemiä päätöksiä:

Virastopäällikkö	7
Kaupunkimittausosaston kaupungingeodeetti	10
Tonttiosaston osastopäällikkö	46 - 49
Tonttiosaston yritystonttitoimiston toimistopäällikkö	61, 63 - 68
Tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö	76 - 78

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Teuvo Sarin

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Teuvo Sarin

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

§ 168
Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

§ 169
Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

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

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1
MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 143 - 147, 149 (B KOHTA), 157 (B KOHTA), 159 - 161, 163, 166 - 169 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2
OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 148, 149 (A KOHTA), 150, 151, 157 (A KOHTA), 162, 164, 165 §:t

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistystoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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

3
VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 158 §

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 97 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

4
MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 152, 153, 154, 155, 156 §:t

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan.
Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon

viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite:	helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite:	PL 10
	00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero:	(09) 655 783
Käyntiosoite:	Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero:	(09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)
	(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
	(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
	(09) 310 13703 (Sivistystoimi)
	(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite:	Radanrakentajantie 5 00520 HELSINKI
Sähköpostiosoite:	markkinaoikeus@oikeus.fi
Faksinumero:	029 56 43314

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 43300

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite:	PL 10 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero:	(09) 655 783
Käyntiosoite:	Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero:	(09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama) (09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi) (09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi) (09) 310 13703 (Sivistystoimi) (09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 244 euroa.

Pöytäkirja

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

Kiinteistölautakunta

Jasmin Hamid
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Timo Tossavainen Tuomas Rantanen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 10.04.2015.