KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

ESITYSLISTA

12 - 2015

KOKOUSKUTSU

Kokousaika	**11.6.2015 klo 16:00**
Kokouspaikka	**Kiinteistöviraston neuvotteluhuone Espa (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)**
Käsitellään	**Tällä esityslistalla mainitut asiat**

Kiinteistölautakunta

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566

11.06.2015

Asia		Sivu
VIRASTOPÄÄLLIKKÖ		
1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2	Asiantuntijoiden kuuleminen	2
3	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen ja rakennuksen varaamiseksi Kiinteistö Oy Kaapelitalolle liike-, näyttely-, kulttuuri- ja tapahtumatilojen suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, suunniteltu tontti 20803/5, L3-makasiini)	3
4	Sopimukset Sponda Oyj:n omistamien kiinteistöyhtiöiden liittymisestä keskustan maanalaiseen huoltoväylään Kluuvissa	8
5	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön virkaan valitsemiseksi	13
TILAKESKUS		
1	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Alppilan lukion perusparannuksen ja uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi	18
2	Toimistotilan vuokraaminen SRV-rakennus Oy:ltä Staran käyttöön Jätkäsaaresta	22
3	Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskusta koskevan vuokrasopimuksen tekeminen SRV Rakennus Oy:n kanssa	25
4	Munkkiniemen ala-asteen perusparannuksen lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen	28
5	Sakarinmäen peruskoulun laajennus-/muutostöiden lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen	31
6	Pihlajamäen ala-asteen koulun peruskorjauksen aikaisten väistötilojen hankkiminen	33
7	Lukioiden varustus sähköisiin ylioppilaskirjoituksiin Helsingissä - hankesuunnitelman hyväksyminen	36
8	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Seija Muurisen toivomusponnesta koskien	40

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
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566

Metropolian Myllypuron kampuksen hankesuunnitelman hyväksymistä

9 Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveyspalveluista säädetyn lain, ns. vanhuspalvelulain, mukaisesta suunnitelmasta 42

TONTTIOSASTO

1 Saunarakennusta ja laituria varten vuokratun alueen vuokra-ajan jatkaminen Laajasalossa 45

2 Länsisataman Jätkäsaaren korttelia 20816 koskevan ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn ratkaiseminen sekä esitys kaupunginhallitukselle tonttien luovuttamiseksi ja luovutussopimusten hyväksymiseksi (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20816/1, 3 ja 4) 49

3 Hankealueen perustaminen ja sopimus arvonnousun määrästä Kulosaaressa 57

4 Toimitilatontin varauksen jatkaminen Art Hotel Helsinki Oy:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20816/2) 59

5 Alueiden vuokraaminen Kalasatamasta Flow Festival Oy:lle konserttien järjestämistä varten 63

6 Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määräämiseksi Keski-Vuosaaren asuntotontille ja autopaikkatontille sekä osto-option sisällyttämiseksi asuntotontin vuokrasopimukseen (Vuosaari, tontit 54052/6 ja 54054/4) 69

7 Tontinvaraussopimuksen ja varausehtojen muuttaminen (Laajasalo, Borgströminmäki, tontti 49042/1) 76

8 Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määräämiseksi Kivikon asuinrakennusten tontille sekä osto-option sisällyttämiseksi tontin vuokrasopimukseen (Mellunkylä, Kivikko, tontti 47355/1) 81

9 Asuinkerrostalotontin rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen (Laajasalo, Gunillankallio, tontti 49048/6) 86

10 Asuntotontin varaussopimuksen muuttaminen (Laajasalo, Borgströminmäki, tontti 49096/3) 88

11 Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Jakomäen ja Pihlajiston asuntonttien vuokrausperusteiden määräämiseksi (Suurmetsä, Jakomäki, tontti 41200/28 ja Malmi, Pihlajisto, tontti 92

38317/4)

12 Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kerrostalotonttien varaamiseksi Att:lle, Kevalle ja HOK-Elannolle sekä eräiden tonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttamiseksi (Laajasalo, tontit 49080/11 ja 49029/7; Kalasatama, tontit 10630/2 ja 4) 97

13 Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Otso Kivekkään toivomusponnesta koskien kaupungin vuokratonttien vuokranmääräytymisperusteiden julkaisemista avoimena datana 107

14 Kiinteistön ostaminen Östersundomista sekä esitys kaupunginhallitukselle tarvittavan hankintamäärärahan osoittamiseksi lautakunnalle 109

HALLINTO-OSASTO/KV

1 Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen 112

VIRASTOPÄÄLLIKKÖ

6 Pyydetyt kaavalausunnot 113

7 Viraston tiedotuksia 115

8 Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano 116

1
Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Samalla kiinteistölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Hamidin ja Hytin sekä varatarkastajiksi jäsenet Aaltosen ja Perälän.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

2
Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

3
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen ja rakennuksen varaamiseksi Kiinteistö Oy Kaapelitalolle liike-, näyttely-, kulttuuri- ja tapahtumatilojen suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, suunniteltu tontti 20803/5, L3-makasiini)

HEL 2015-004756 T 10 01 03

Kiinteistökartta 49/671 495, Tyynenmerenkatu 6

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20803 suunniteltu tontti 5 (määräala kiinteistöstä 91-20-9906-101) ja sillä sijaitseva L3-makasiinirakennus varataan Kiinteistö Oy Kaapelitalolle (Y-tunnus 0873650-6) liike-, näyttely-, kulttuuri- ja tapahtumatilojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutosta.

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavalla alueella sijaitseva makasiinirakennus on suojeltu (sr-1). Varauksensaajan tulee ottaa tämä erityisesti huomioon hankkeen suunnittelussa ja myöhemmässä toteutuksessa. Rakennuksessa kiinni oleva nosturi on myös suojeltu. Nosturi sijaitsee osittain varausalueella ja osittain katualueella.

Varauksensaaja on tietoinen, että Tyynenmerenkadun jalankulkuväylä kulkee rakennuksen tontilla.

2

Hanke on suunniteltava ja toteutettava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon, alueen toteutusprojektin ja kiinteistöviraston kanssa.

3

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja (liite nro 3) siinä laajuudessa kuin maanvuokrasopimuksessa myöhemmin tarkemmin määrätään.

4

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan L2- ja L3-makasiinirakennusten välisen alueen yhteistyössä L2-makasiinirakennuksen haltijan kanssa.

Makasiinien väliselle alueelle tulee toteuttaa jalankulkuyhteys Tyynenmerenkadulta laiturille, puurivistö sekä tarvittavat portaat laituritasolle kulkemista varten.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että Rionkadulta pohjoiseen kulkee väliaikainen ajoyhteys, joka on osittain varausalueella. Po. ajoyhteys tulee säilyttää yleisessä käytössä, kunnes korvaava reitti on toteutettu.

6

Varauksensaaja on tietoinen, että rakennuksen eteläpuolella sijaitseviin laivapaikkoihin kiinnittyvät alukset peittävät rakennuksen fasadia ja että sataman toiminnasta johtuen rakennuksen eteen ei voi rakentaa yhteiskäyttölaituria tai kiinnittää aluksia.

7

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesta aiheutuvista kustannuksista tai vahingosta, jos rakennusta ja maa-alueita ei voida luovuttaa.

Tiivistelmä

Jätkäsaaressa sijaitsevan suunnitellun tontin 20803/5 ja sillä sijaitsevan L3-makasiinirakennuksen varaamista esitetään Kiinteistö Oy Kaapelitalolle liike-, näyttely-, kulttuuri- ja tapahtumatilojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Kaapelitalo pyytää hakemuksessaan, että sille varattaisiin Jätkäsaaressa sijaitseva L3-makasiinirakennus suunnittelua varten vuoden 2016 loppuun saakka.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Tietoja varauksensaajasta

Kiinteistö Oy Kaapelitalo on vuonna 1991 perustettu, kokonaan Helsingin kaupungin omistama yhtiö, joka hallinnoi Kaapelitehtaan ja Suvilahden vanhoja teollisuuskiinteistöjä. Yhtiön toiminta-ajatus on

kunnostaa, ylläpitää ja vuokrata tiloja kulttuuritoimijoiden ja erilaisten yritysten tarpeisiin.

Tietoja hankkeesta

Varauksensaajan tarkoituksena on toteuttaa makasiinirakennukseen kulttuuritarjontaan ja designiin painottuva konsepti. Kadulle ja laiturille avautuvat tilat sopivat varauksensaajan mukaan kaupallisille palveluille sekä kahvila- ja galleriatoiminnalle. Yläkerrosten yhtenäiset tilat soveltuisivat varauksensaajan mukaan taas parhaiten tapahtuma- ja näyttelykäyttöön.

Varauksensaaja kehittäisi ja kunnostaisi taloa vähitellen, jo olemassa oleviin vuokralaisiin tukeutuen. Vuosina 2015 - 2016 Helsinki Design Weekin kanssa on tarkoitus pilotoida tilojen käyttöä, sillä rakennusta tällä hetkellä hallinnoiva kiinteistöviraston tilakeskus on jo alustavasti sopinut asiasta Helsinki Design Weekin kanssa.

Kiinteistö Oy Kaapelitalo on tutustunut makasiinirakennukseen ja on tietoinen rakennuksen korjaamiseen liittyvistä mahdollisista ongelmista mm. haitta-aineista.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varausalueelle laaditaan parhaillaan uutta asemakaavaa. Asemakaavaluonnoksessa makasiini L3 sijoittuu suunnitellulle tontille 20803/5. Tontin käyttötarkoitus on luonnoksessa KTY/s toimitilarakennusten korttelialue, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennukseen saa sijoittaa julkisia palveluita, myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja, koulutus-, kokoontumis-, studio- ja näyttelytiloja sekä kahvila- ja ravintolatiloja tai muita asiakaspalvelutiloja.

Voimassa olevan asemakaavan nro 11770 mukaan tontti 20803/3 (uusi nro 5) kuuluu hotellirakennusten korttelialueeseen (KL-1). Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.6.2009 ja tullut voimaan 7.8.2009.

Nykyisen kaavatontin 20803/3 pinta-ala on 8 134 m² ja rakennusoikeus 10 464 k-m². Tontille osoitettu rakennusoikeus vastaa nykyisen suojellun makasiinirakennuksen likimääräistä toteutettua kerrosalaa.

Uudessa kaavaluonnoksessa tontti on kapeampi Tyynenmerenkadulle rakennettavan uuden lisäkaistan vuoksi. Lisäksi tontin pysäköintipaikat on jaettu tontin pohjois- ja eteläpäätyyn, jotta makasiinirakennusten L2 ja L3 väliin olisi mahdollista toteuttaa molempia rakennuksia palveleva huolto- ja lastausalue.

Tontti on aiemmin ollut varattuna Renor Oy:lle liike-, toimitila- ja toimistohankkeen tutkimista ja suunnittelua varten 23.4.2012 - 31.12.2015 (Khs 23.4.2012, 461 §). Renor Oy on 14.8.2014 ilmoittanut luopuvansa hankkeesta.

Tietoja rakennuksesta

Varausalueella sijaitseva makasiinirakennus on rakennettu 1920-luvulla ja sen koko on 10 464 k-m². Rakennus on 120 m pitkä ja siinä on neljä kerrosta sekä kellari. Kerroksia 1 ja 2 kiinteistöviraston tilakeskus on vuokrannut yrityksille. Kerrokset 3 ja 4 ovat kylmiä varastotiloja.

Rakennus on huonokuntoinen ja perusteellisen remontin tarpeessa. Rakennuksessa on asbestia ja muita haitta-aineita, jotka vaikuttavat remontin toteuttamiseen.

Makasiini on rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas ja siksi merkitty suojeltavaksi (sr-1). Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Olemassa olevat porrashuoneet tulee säilyttää mahdollisimman alkuperäisinä. Tontilla 20803/3 ja katualueella sijaitseva kiinteästi rakennukseen liittyvä nosturi on osa rakennuksen historiallista arvoa ja myös se on säilytettävä.

Hankkeen toteutuessa rakennuksen siirtämisestä Kiinteistö Oy Kaapelitalon omistukseen tehdään erillinen esitys.

Perustelut

Esittelijä pitää hyvänä, että Jätkäsaaren makasiinirakennus L3 remontoidaan perusteellisesti ja otetaan uudelleen käyttöön. Kiinteistö Oy Kaapelitalon suunnittelemat avoimet ja yleisölle suunnatut tilat tarjoaisivat sataman matkustajille, viereiseen L2-makasiiniin toteutettavan kongressikeskuksen asiakkaille ja alueen asukkaille uusia palveluita. Rakennukseen suunniteltu kulttuuritarjonta elävöittäisi aluetta.

Makasiinirakennuksen remontoiminen kaupalliseen käyttöön on havaittu vaikeaksi muun muassa vaativan remontin ja pysäköintinormien vuoksi. Myös tästä syystä esittelijä puoltaa hakemuksessa esiteltyä hanketta ja pitää sitä kaupungin edun mukaisena.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi
Risto Heikkinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 23101
risto.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

1	Hakemus
2	Asemakaavaluonnos
3	Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Kaupunginhallitus	
Varauksensaaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 2 Liite 3
Muut otteidensaajat	Liite 1 Liite 2 Liite 3

4
Sopimukset Sponda Oyj:n omistamien kiinteistöyhtiöiden liittymisestä keskustan maanalaiseen huoltoväylään Kluuvissa

HEL 2015-001102 T 10 01 01 05

Kiinteistökartta 63/672 496, Keskuskatu 1b, 4 ja 8

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää tehdä Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 8:n kanssa liitteenä nro 2 olevan luonnoksen mukaisen sopimuksen keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittymisestä.

B

Kiinteistölautakunta päättää tehdä Kiinteistö Oy Aleksi-Hermeksen kanssa liitteenä nro 3 olevan luonnoksen mukaisen sopimuksen keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittymisestä.

C

Kiinteistölautakunta päättää tehdä Kiinteistö Oy Keskuskatu 1b:n kanssa liitteenä nro 4 olevan luonnoksen mukaisen sopimuksen keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittymisestä.

D

Kiinteistölautakunta päättää, että kaikki edellä mainitut sopimukset tulee allekirjoittaa samanaikaisesti Helsingin Väylä Oy:n ja edellä mainittujen kiinteistöyhtiöiden välillä solmittavien, liitteinä nrot 5 - 7 olevien väylän käyttöä ja hoitoa koskevien sopimusten kanssa.

Esittelijän perustelut

Keskustan maanalaisen huoltoväylän toteuttaminen ja siihen liittyminen

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2005 hyväksyä keskustan maanalaisen huoltoväylän 24.10.2005 päivätyn hankesuunnitelman. Samalla kaupunginvaltuusto oikeutti kiinteistölautakunnan tekemään Stockmann Oyj Abp:n kanssa hankesuunnitelman liitteenä olevan keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittymistä koskevan sopimuksen sekä tekemään siihen huoltoväylän erikseen päätettävästä hallintamuodosta mahdollisesti seuraavat muutokset ja tarvittaessa myös muita vähäisiä muutoksia ja täsmennyksiä.

Lisäksi kaupunginvaltuusto oikeutti kiinteistölautakunnan tekemään vastaavia periaatteita noudattaen liittymissopimukset myös muiden keskustan maanalaiseen huoltoväylään liittyvien huolto- tai pysäköintiliikenteen liittymien osalta sekä perimään erikseen sovittavat liittymismaksut.

Helsingin kaupunki on perustanut maanalaisen huoltoväylän toteuttamista ja käyttöä varten Helsingin Väylä Oy -nimisen yhtiön, joka on toteuttanut huoltoväylän Kampin Lastenlehdonpuiston ja Kluuvin tunnelin välille. Lisäksi kaupunki on vuokrannut yhtiölle pitkäaikaisesti huoltoväylän toteuttamista ja käyttöä varten tarvittavat maanalaiset katualueet ja yleiset alueet. Huoltoväylän itäosa otettiin käyttöön vuonna 2009 ja länsiosa vuonna 2012.

Liitteenä nro 1 on kartta maanalaisen huoltoväylän sijainnista.

Tarkoituksena on, että huoltoväylän liittymissopimukset solmitaan kaupungin ja kunkin liittyjän välillä samojen periaatteiden mukaisesti ja mahdollisimman yhdenmukaisin ehdoin. Poikkeuksen muodostavat Oy Stockmann Ab ja Sponda Oyj, joiden osalta liittymismaksu perustuu näiden keskustassa omistamien kiinteistöjen kehittämishankkeiden lähtökohtia koskeneisiin neuvotteluihin eikä noudata väylän yleisiä liittymismaksun määräytymisperusteita, joiden mukaisesti 50 % väylän lopullisista toteutuskustannuksista jyvitetään väylän käyttäjille käyttäen jakoperusteena väylään liittyvien kiinteistöjen kerrosaloja.

Sovittavan liittymismaksun perii Helsingin kaupunki, joka vastaa Helsingin Väylä Oy:n kanssa tekemänsä sopimuksen mukaisesti väyläinvestoinnin rahoituksesta. Helsingin kaupunki omistaa edelleen yhtiön koko osakekannan eikä sitä ole tarkoitus myydä huoltoväylään liittyvien kiinteistöjen omistajille.

Spondan Oyj:n omistamien kiinteistöyhtiöiden liittyminen huoltoväylään

Sponda Oyj omistaa Keskuskadun varrella kolme päätösesityksessä sanottua kiinteistöyhtiötä, joiden huolto on muutettu tapahtuvaksi maanalaisen huoltoväylän kautta. Helsingin kaupungin on tarpeen tehdä nyt kiinteistöyhtiöiden kanssa sopimukset niiden huollon liittämisestä huoltoväylään ja periä niiltä liittymismaksut. Kaupunginvaltuuston 14.12.2005 tekemän hankepäätöksen mukaisesti Sponda Oyj:n osuus väylän rakennuskustannuksista on yhteensä 2 900 000 euroa (alv. 0 %). Kustannukset jakautuvat Spondan kiinteistöyhtiöille seuraavasti:

Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 8 omistaa tontin 2096/32 (Keskuskatu 8, Kaivokatu 8) ja sillä sijaitsevan liike- ja

toimistorakennuksen (ns. Makkaratalo). Yhtiön liittymismaksuksi on määritetty 1 944 000 euroa.

Kiinteistö Oy Aleksi-Hermes omistaa Makkaratalon vieressä sijaitsevan tontin 2096/30 (Keskuskatu 4) ja sillä olevan liike- ja toimistotalon. Yhtiön liittymismaksuksi on määritetty 456 000 euroa.

Kiinteistö Oy Keskuskatu 1b omistaa tontin 2008/2 ja sillä sijaitsevan liike- ja toimistotalon. Yhtiön liittymismaksuksi on määritetty 500 000 euroa.

Liittymismaksuihin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.

Liittymismaksut erääntyvät maksettaviksi sopimusten allekirjoittamisen yhteydessä. Liittymismaksua ei palauteta, vaikka liittyjä myöhemmin lopettaisi huoltoväylän käyttämisen.

Kiinteistöyhtiöiden kanssa neuvotellut sopimusehdotukset ovat liitteinä nrot 2 - 4.

Huoltoväylän hoito, ylläpito, kunnossapito ja peruskorjaukset

Huoltoväylän hoidosta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksista sekä operoinnista vastaa väylän omistaja Helsingin Väylä Oy.

Huoltoväylän hoidosta, ylläpidosta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset katetaan Helsingin Väylä Oy:n perimillä hoitomaksuilla, joiden suorittamisesta vastaavat yhdessä Helsingin kaupunki ja liittyjät siten kuin esitettävissä sopimuksissa on sanottu.

Helsingin kaupungin maksuosuus on tällä hetkellä 50 % väylän hoito- ja ylläpitokustannuksista ja loppuosa jaetaan liittyjien kesken näiden liikennemäärien suhteessa. Kun väylään tulee myöhemmin uusia liittymiä, kaupungin maksuosuus pienenee asteittain 20 %:iin mainituista kustannuksista. Väylän kunnossapito- ja peruskorjauskustannukset jaetaan puolestaan niin, että Helsingin kaupunki maksaa niistä puolet ja väylän käyttäjät maksavat niistä toisen puolen.

Helsingin Väylä Oy solmii kunkin väylään liittyjän kanssa erikseen väylän käyttöä, hoitoa ja operointia koskevan sopimuksen liittymissopimuksen periaatteita noudattaen ja perii käyttäjältä määritellyt korvaukset.

Liitteinä nrot 5 - 7 on Helsingin Väylä Oy:n ja Spondan kiinteistöyhtiöiden välillä tehtävät väylän käyttöä, hoitoa ja operointia

koskevat sopimukset, jotka on tarpeen allekirjoittaa samanaikaisesti päätöskohdissa A - C esitettyjen Helsingin kaupungin ja kiinteistöyhtiöiden välisten liittymissopimusten kanssa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jaakko Stauffer, virastopäällikkö, puhelin: 310 36440
jaakko.stauffer(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

1	Kartta keskustan maanalaisesta huoltoväylästä
2	Liittymissopimus (Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 8)
3	Liittymissopimus (Kiinteistö Oy Aleksi-Hermes)
4	Liittymissopimus (Kiinteistö Oy Keskuskatu 1b)
5	Käyttö- ja hoitosopimus (Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 8)
6	Käyttö- ja hoitosopimus (Kiinteistö Oy Aleksi-Hermes)
7	Käyttö- ja hoitosopimus (Kiinteistö Oy Keskuskatu 1b)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 8	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 2 Liite 5
Kiinteistö Oy Keskuskatu 1b	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 4 Liite 7
Kiinteistö Oy Aleksi-Hermes	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 3 Liite 6
Helsingin Väylä Oy	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5

Liite 6
Liite 7

5
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön virkaan valitsemiseksi

HEL 2015-004398 T 01 01 01 01

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön virkaan valittaisiin 1.10.2015 lukien oikeustieteiden maisteri Sami Haapanen 6 712,77 euron kokonaiskuukausipalkan mukaan määräytyvin palkkaeduin.

Samalla kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että mikäli virkaan otetaan henkilö, joka ei ole kaupungin palveluksessa, eikä terveydellisiä tietoja ole käytettävissä virkaan otettaessa, päätös on ehdollinen, kunnes henkilön terveydentilasta saadun selvityksen perusteella virkaan ottaminen on vahvistettu. Selvitys on esitettävä kuukauden kuluessa virkaan ottamista koskevan päätöksen tiedoksisaannista lukien.

Edelleen kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että mikäli virkaan otetaan henkilö, joka virkaan valittaessa on jo kaupungin palveluksessa, koeaikaa ei viran täyttämisen yhteydessä edellytetä.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus päätti 23.3.2015 (313 §) myöntää kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön viran haltijalle eron 1.10.2015 lukien eläkkeelle siirtymisen vuoksi. Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa kiinteistölautakuntaa julistamaan viran haettavaksi.

Virka on ollut julkisesti haettavana 9.4. - 30.4.2015. Hakuilmoitus on julkaistu kaupungin sähköisen rekrytointipalvelun lisäksi kaupungin ilmoituslehdissä.

Kiinteistötoimen johtosäännön mukaan (15 §) osaston päällikön ottaa kaupunginhallitus kiinteistölautakunnan annettua hakijoista lausuntonsa.

Kiinteistötoimen johtosäännön 10 §:n mukaan tonttiosasto huolehtii maa- ja vesialueiden hankinnasta ja luovuttamisesta sekä kaupungin maaomaisuuden hallinnasta ja kehittämisestä hyväksyttyjen tavoitteiden mukaisesti. Tonttiosaston osastopäällikkö johtaa ja kehittää osaston toimintaa sekä huolehtii kaupungin strategisten linjausten toteuttamisesta omalla vastuualueellaan.

Kiinteistötoimen johtosäännön (14 §) mukaan osaston päällikön kelpoisuusvaatimuksena on ylempi korkeakoulututkinto sekä kokemusta hallinto- ja johtamistehtävistä. Kaupungin kielitaitosäännön mukaan osastotasoisen yksikön päälliköltä vaaditaan suomen kielen erinomaista ja ruotsin kielen tyydyttävää suullista ja kirjallista taitoa.

Perustuslain 125 §:n mukaan viran yleiset nimitysperusteet ovat taito, kyky ja koeteltu kansalaiskunto.

Viran menestyksellinen hoitaminen edellyttää maa-, asunto- ja elinkeinopolitiikan syvällistä osaamista sekä kaupungin toimintaympäristön tuntemusta. Vuosia kestävät erittäin suuret ja laajat maankäytön ja kiinteistöjen kehittämishankkeet ja -kilpailut vaativat poikkeuksellisen laajaa ammattitaitoa ja alan kokemusta.

Virkaan hakemuksen jätti määräajassa 20 hakijaa. Luettelo hakemuksen jättäneistä on asian liitteenä nro 1. Vaadittu ylempi korkeakoulututkinto on 17 hakijalla. Hakemusten perusteella ensimmäiseen haastatteluun kutsuttiin kuusi hakijaa: Haapanen Sami, **********

Haastattelun suorittivat ajalla 11.5. - 13.5.2015 virastopäällikkö Jaakko Stauffer, hallinto-osaston osastopäällikkö Pirkko Vainio ja henkilöstöpäällikkö Anne Lappalainen.

Henkilöarviointiin ja kiinteistölautakunnan suorittamaan toiseen haastatteluun kutsuttiin seuraavat neljä hakijaa: Haapanen Sami, ********** Henkilöarvioinnin suoritti Personnel Oy. Kiinteistölautakunta haastatteli kaikki neljä edellä mainittua hakijaa 28.5.2015.

Sami Haapanen on koulutukseltaan oikeustieteiden maisteri. Hän on työskennellyt Helsingin kaupungilla kiinteistöviraston tonttiosastolla vuodesta 2006 lähtien ensin tonttiosaston kiinteistölakimiehenä ja vuosina 2008 - 2012 kehittämislakimiehen tehtävissä kolme vuotta. Asuntotonttitoimiston toimistopäällikön tehtävään hän siirtyi vuonna 2012. Ennen Helsingin kaupungille siirtymistä vuonna 2006 hän toimi Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskuksessa lakimiehen tehtävissä, jolloin hän toimi myös muun muassa kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteerin sijaisena ja hallintopäällikön estyneenä ollessa myös esittelijänä tälle kuuluvissa asioissa.

********** on koulutukseltaan arkkitehti. ********** on toiminut vuodesta 2012 lähtien Helsingin kaupunginkansliassa talous- ja suunnitteluosastolla projektinjohtajana. Tätä ennen hän on toiminut 2006 - 2012 Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirastossa asemakaavaosastolla muun muassa projektipäällikön ja aluearkkitehdin tehtävissä sekä Turun kaupungin ympäristö- ja

kaavoitusvirastossa kaavoitusarkkitehdin tehtävissä vuosina 2003 - 2006. Lisäksi hänellä on noin seitsemän vuoden työkokemus yksityiseltä sektorilta eri arkkitehtitoimistoista projektiarkkitehdin ja projektipäällikön tehtävistä.

********** on koulutukseltaan oikeustieteen kandidaatti ja varatuomari. ********** on työskennellyt Helsingin kaupungin palveluksessa kiinteistöviraston tonttiosastolla yli 30 vuotta. Hän aloitti kiinteistölakimiehen tehtävässä vuonna 1984, toimi maanhankintatoimiston toimistopäällikkönä vuodesta 2006 lähtien ja maanluovutustoimiston (nykyinen asuntonttitoimisto) toimistopäällikkönä vuonna 2011. Nykyiseen apulaisosastopäällikön tehtäväänsä hän siirtyi vuonna 2012.

********** on koulutukseltaan diplomi-insinööri. Hän on työskennellyt vuodesta 2000 alkaen Sipoon kunnassa ensin lupavalmistelijana, vuodesta 2001 lähtien maankäyttöinsinöörinä ja vuosina 2006 - 2008 hän toimi maankäyttöyksikön esimiehenä. Nykyiseen mittaus- ja kiinteistöpäällikön tehtäväänsä hän siirtyi vuonna 2010 hoitaen samalla myös kehitysjohtajan virkaa. Lisäksi hän on työskennellyt vuosina 1998 - 2000 suunnitteluinsinöörin tehtävässä Uudenmaan liitossa.

Hakemusten ja haastattelujen perusteella kaikilla haastatelluilla on vahvaa osaamista monelta tonttiosaston osastopäällikön viran toimenkuvaan kuuluvalta osa-alueelta. Sami Haapasella on erityisen kattava kokemus asuntotuotannosta ja erilaisten projektialueiden toteutussuunnittelusta sekä asemakaavoitukseen liittyvistä kysymyksistä. Hänen asiantuntemustaan on hyödynnetty useissa Helsingin kaupungin asuntopoliittisissa työryhmissä ja kehittämishankkeissa sekä kaikista vaativimpien tonttien kilpailutusprosesseissa. Hänellä on runsaasti kokemusta kiinteistötoimen toimialalta, maankäytöstä ja sen hallinnasta, tontinluovutussopimusten valmisteluista sekä kunnallishallinnosta ja siihen liittyvästä päätöksentekoprosessista. Hänellä on myös usean vuoden esimies- ja johtamiskokemus, hyvät verkostot ja kokemusta myös kiinteistötoimen kehittämisestä.

********** on hyvä kunnallishallinnon tuntemus ja monipuolinen kokemus rakennusalalta ja hän on vastannut kaupunginkansliassa projektinjohtajan tehtävässä muun muassa asuin- ja työpaikka-alueiden elinvoimaisuuden kehittämisestä sekä suunnittelun ja toteutuksen koordinoinnista yhteistyössä kaupunginhallinnon eri tahojen kanssa. Lisäksi aluearkkitehdin ja projektipäällikön tehtävät Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaavoitusarkkitehdin tehtävät Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusvirastossa ovat

tuoneet hänelle runsaasti kokemusta useista maankäytön suunnitteluhankkeista.

********** on pitkä ja kattava kokemus kiinteistölakimiehen asiantuntijatehtävistä sekä erilaisista esimies- ja johtotehtävistä kiinteistöviraston tonttiosastolla. Toimistopäällikkönä hän vastasi johtamansa yksikön toiminnasta ja kehittämisestä sekä päivittäisestä esimiestyöstä. Apulaisosastopäällikön tehtävässä hän on avustanut osastopäällikköä osaston johtamisessa sekä vastannut kaikkein vaativampien hankkeiden ja maakauppojen valmistelusta. Lisäksi hän on edustanut tonttiosastoa useissa poikkihallinnollisissa asemakaava-, maankäyttösopimus- ja asuntojen täydentämisrakentamisprosessien kehittämishankkeissa.

********** on toiminut Sipoon kunnan virkaa tekevänä kehitysjohtajana yli kaksi vuotta johtaen samalla kehitys- ja kaavoituskeskuksen toimintaa. Lisäksi hän toimii Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöpäällikkönä sekä vastaa muun muassa kunnan maapolitiikasta, maanhankinnasta ja -luovutuksesta sekä maanmittaustoiminnasta. Hänellä on runsaasti kokemusta maankäytön suunnittelusta ja maa- ja asuntopolitiikasta, maankäyttösopimusten laadinnasta sekä maapolitiikan seudullisesta yhteistyöstä. Hän toimii myös Uudenmaan maapolitiikkaryhmän puheenjohtajana kaudella 2014 - 2015 ja hänellä on hyvät verkostot kiinteistöalalla.

Toimenkuvan vuoksi haastatteluissa kiinnitettiin erityistä huomiota viraston toimialan hyvään tuntemukseen, maa-, asunto- ja elinkeinopolitiikan osaamiseen, kaupungin toimintaympäristön ja kunnallisen päätöksenteon tuntemukseen, johtamiskokemukseen sekä viran hoitamisen edellyttämiin alan verkostoihin. Haastattelussa kiinnitettiin erityistä huomiota myös hakijan muutosvalmiuksiin ja kehittämisorientoituneisuuteen toimialan nopeasti muuttuvassa ympäristössä.

Esittelijä katsoo viraston suorittamaan valmisteluun viitaten, että parhaat edellytykset viran menestykselliseen hoitamiseen on Sami Haapasella. Hän on osoittanut vankkaa osaamista ja ammattitaitoa vaativissa kiinteistö-, asunto- ja maapolitiikan kehittämishankkeissa toimiessaan tonttiosastolla toimistopäällikön sekä kehittämislakimiehen ja kiinteistölakimiehen tehtävissä. Hänen vahvuutensa ovat asiakaslähtöinen toimintatapa, hyvät vuorovaikutus- ja neuvottelutaidot sekä huolellinen tehtävään paneutuminen. Erilaisista kehittämishankkeista hankitun kokemuksen perusteella Haapanen pystyy vastaamaan hyvin myös alan tulevaisuuden haasteisiin. Muutosjohtamisen näkökulmasta hänen vahvuutenaan on myös muut ihmiset huomioiva, innostava, käytännönläheinen ja ratkaisunhakuinen

johtamisote. Lisäksi hänellä on laaja sisäisten ja ulkoisten yhteistyökumppaneiden ja asiakkaiden verkosto sekä kyky hahmottaa laajoja asiakokonaisuuksia, mikä luo hyvät edellytykset hoitaa tehtävää menestyksekkäästi kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamiseksi. Edellä esitetyn perusteella tonttiosaston osastopäällikön virkaan tulisi valita Sami Haapanen.

Hakemusasiakirjat ja muu aineisto ovat kokonaisuudessaan nähtävänä kokouksessa ja sitä ennen valmistelijalla.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Anne Lappalainen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 64928
anne.k.lappalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Yhteenveto 12.5.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

1
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Alppilan lukion perusparannuksen ja uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2015-005074 T 10 06 00

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle 1.6.2015 päivätyn Alppilan lukion perusparannusta ja uudisosaa koskevan hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 757 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23,2 miljoonaa euroa syyskuun 2014 kustannustasossa.

Kiinteistölautakunta päättää, että hankkeen suunnittelu voi jatkua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Tiivistelmä

Alppilan yläaste ja lukio muutetaan peruskorjauksen yhteydessä lukioksi. Rakennuksessa tehdään laaja talo- ja rakennustekninen perusparannus.

Rakennuksessa ei ole aikaisemmin tehty kattavaa peruskorjausta. Sisäilmaongelmia aiheuttaneita alapohjakorjauksia joudutaan jatkamaan vielä tässä hankkeessa. Rakennuksessa joudutaan tekemään myös runsaasti haitta-ainepurkuja.

Nykyinen liikuntasaliosa puretaan ja tilalle rakennetaan uusi, koulun tarpeisiin riittävä liikuntasali. Keittiö uusitaan ja laajennetaan. Rakennukseen joudutaan tekemään kaksi hissiä.

Perusparannuksen myötä rakennuksen kokonaisenergiankulutus paranee 42 % nykytilanteeseen verrattuna.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Yhtenäiskoulun lukio ja Alppilan lukio yhdistetään elokuussa 2015, ja uuden lukion sijoituspaikka tulee olemaan Alppila. Oppilasmäärä tulee olemaan 760, minkä lisäksi koulussa on 60 kahta tutkintoa suorittavaa oppilasta. Koulu on yleislukio. Opetustilat muokataan lukio-opetuksen

mukaisiksi. Ylioppilaskirjoitukset järjestetään uudessa liikuntasalissa ja viidessä luokassa.

Rakennus on valmistunut vuonna 1959 Alppilan yhteislyseoksi. Tällä hetkellä siinä toimivat Alppilan yläasteen koulu ja Alppilan lukio. Rakennus korjataan niin, että teoriapainotteinen lukio-opetus pystytään antamaan opetusviraston sisältövaatimusten mukaisena. Rakennuksen tilallinen perusratkaisu, luokkahuoneet keski- tai sivukäytävän varrella, ei muutu. Pihan käyttömahdollisuudet kasvavat. Sen toimintoja lisätään niin, että sitä voi käyttää liikuntatuntien pitämiseen.

Vanha liikuntasaliosa kalliolla puretaan ja tilalle rakennetaan koulun tarpeita paremmin palveleva uusi sali sekä uusia tekniikkatiloja. Hankkeessa on tutkittu liikuntasalin ratkaisemista kolmella eri tavalla. Uudisrakentaminen on ainoa ratkaisu, jolla saadaan kouluun täysikokoinen, esteetön ja riittävän korkea liikuntasali. Käyttäjähallintokunta puoltaa uudissalivaihtoehtoa.

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 8 757 brm²
Kerrosala 8 080 kem²
Huoneistoala 6 839 htm²

Hankkeen ohjelma-ala on 4 850 hym² eli 6,4 hym²/oppilas.

Tontin koko on 8 792 m².

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Perusparannuksen lähtökohta on rakennuksen tekninen huono kunto ja sisäilman heikko laatu sekä lämpötilaongelmat. Kiristyneet energiamääräykset kohdistuvat myös tämän tyyppiseen peruskorjaukseen ja nostavat peruskorjausastetta.

Rakennukseen joudutaan tekemään useita uusia ilmanvaihtokonehuoneita. Osa pystytään toteuttamaan uuden liikuntasalin yhteyteen. Rakennuksen A-osassa, eli kauimpana uudesta salista, konehuoneet on jouduttu ratkaisemaan sijoittamalla ne nykyisiin kerroksiin ja kellariin. Ullakkokerrokseen sijoittaminen tällä A-osalla oli kaupunkikuvallisesti mahdotonta ja kallista, koska se edellyttää rakenteiden vahvistamista kellarikerroksesta saakka.

Rakennuksen käyttöikätavoitteet ovat kantavien rakenteiden ja muiden rakennusosien osalta yli 50 vuotta ja talotekniikan osalta 15 - 50 vuotta järjestelmästä riippuen. Nykytilanteen mukainen kokonaisenergiankulutus on 276 kWh/m²; hankesuunnitelmavaiheen mukainen luku on 144 kWh/m².

Hankkeen enimmäishinta

Hankkeen enimmäishinta on 23,2 miljoonaa euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2014 kustannustasossa.

Hinta bruttoneliömetrille arvonlisäverottomana on 2 649 euroa. Yhtä oppilaspaikkaa kohden tämä on 30 526 euroa (760 oppilasta).

Vuokravaikutus

Tilojen nykyinen vuokra opetusvirastolle on 107 567 euroa kuussa ja 1 290 823 euroa vuodessa.

Tämä on 14,54 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 11,47 euroa/htm²/kk ja ylläpito-vuokra 3,07 euroa/htm²/kk. Vuokranmaksun perusteena on 7 398 htm².

Tilojen arvioitu tuleva kuukausivuokra on 170 565 euroa ja vuosivuokra 2 046 780 euroa.

Uusi arvioitu vuokra on 24,95 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 21,10 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra vuoden 2015 tasossa 3,80 euroa/htm²/kk. Vuokranmaksun perusteena on 6 839 htm². Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten ja valmistumisajan toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan.

Väistötilat

Väistötiloista peritään lisävuokraa noin 7 040 euroa kuussa kymmenen vuoden ajan.

Opetus sijoitetaan Mäkipellontie 19:n koulurakennukseen entiseen Länsi-Helsingin lukioon, joka toimii myös muiden lukioiden väistötilana. Väistötiloissa tulee olemaan mahdollisuus sähköisiin ylioppilaskirjoituksiin.

Hankkeelle on Helsingin talousarvion 2015 ja taloussuunnitelman talonrakentamisohjelmassa 2015 - 2024 varattu 17 miljoonaa euroa. Ehdotuksessa talonrakentamisohjelmaksi 2016 - 2025 summa esitetään korotettavaksi 23,2 miljoonaan euroon hankkeen ajoitus huomioiden.

Rakentaminen alkaa 1/2017, ja korjaus valmistuu 12/2018.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja tilaa rakennuttamistehtävät kilpailuttamaltaan rakennuttajakonsultilta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Alppilan lukio perusparannus ja uudisosa hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Opetusvirasto
Tilakeskus

2
Toimistotilan vuokraaminen SRV-rakennus Oy:ltä Staran käyttöön Jätkäsaaresta

HEL 2014-008790 T 10 01 04

Kiinteistökartta 49/671 495, Juutinraumankatu 7

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen SRV-rakennus Oy:n kanssa koskien osoitteessa Juutinraumankatu 7, 00180 Helsinki, sijaitsevaa 343 m²:n suuruista toimistohuoneistoa. Vuokra-aika alkaa tilan valmistuttua eli 24.9. - 24.12.2016 välisenä aikana. Pääomavuokra on 6 002,50 (17,50 euroa/m²/kk) ja ylläpitovuokra 1 961,96 euroa/kk (5,72 euroa/m²/kk). Vuokriin lisätään arvonlisävero. Vuokrat tarkastetaan kerran vuodessa; pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin siten, että kiinteä vuokra-aika on 15 vuoden pituinen. Vuokrauksessa noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja, vastuujakoa ja liitteitä (liite nro 1 ja 2).

Lisäksi kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen rakentamispalvelu Staran kanssa koskien edellä mainittuja 343 m²:n suuruisia tiloja. Pääomavuokra on 6 002,50 euroa/kk (17,50 euroa/m²/kk) tasossa syyskuu 2014, ylläpitovuokra noin 1 961,96 euroa/kk (5,72 euroa/m²/kk) ja tilakeskuksen asiantuntijapalkkio 171,5 euroa/kk (0,50 euroa/m²/kk). Vuokrasopimus alkaa tilojen valmistuttua eli 24.9. - 24.12.2016 välisenä aikana. Stara tekee sähkön toimitussopimuksen ja maksaa käyttösähkön. Vuokrauksessa noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja, vastuujakoa ja liitteitä (liite nro 1 ja 2).

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Tiivistelmä

Jätkäsaareen on rakenteilla maanalaiset tilat Staran läntisen kaupunkitekniikan rakentamisen, viherhoidon ja kunnossapidon kaupungin keskusta-alueella toimivien yksiköiden tukikohtaa varten (Kvsto 25.4.2012, 97 §). Louhintatyöt valmistuivat syksyllä 2014, ja

varsinainen tilojen käyttöönottoajankohta on arviolta lokakuu 2016. Staran maanalainen toiminta tarvitsee maanpäälliset toimistotilat.

Staran käyttöön SRV-rakennus Oy:ltä ehdotetaan vuokrattavaksi vuokrakohteen valmistuttua osoitteeseen Juutinraumankatu 7, 00180 Helsinki, rakennettava 343 m²:n suuruinen toimistohuoneisto yhteensä 7 964,46 euroa/kk (23,22 euroa/m²/kk) suuruisella vuokralla ja 15 vuoden kiinteällä vuokra-ajalla.

Esittelijän perustelut

Toimistotila on ollut tilavarauksena kortteliin 20801 ja se on huomioitu korttelia koskevissa kaupungin varauspäätöksissä ja -sopimuksissa (Khs 8.12.2008, 1490 §; Klk 23.2.2010, 138 §; Khs 8.4.2013, 403 §). Tilavaraus on siis SRV-rakennus Oy:n rakennuskohteessa tontilla 20801/6 ja se sijaitsee maanalaisen tilan yläpuolella ja näin ollen sen välittömässä läheisyydessä.

Rakennettavat toimistotilat vastaavat laatuvaatimuksiltaan tavanomaista kaupungin uudisrakentamisessa käytettyä toimistotilojen laatutasoa. SRV-rakennus Oy on ilmoittanut, että korttelin rakentaminen alkanee vuoden 2015 alussa ja että Hitas-asuinrakennus, jonka katutasossa Staran toimistotilat tulevat sijaitsemaan, valmistuu arviolta loka-/joulukuussa 2016.

Kokonaisvuokra on 23,22 euroa/m²/kk, josta pääomavuokraa on 17,50 e/m²/kk tasossa syyskuu 2014 ja ylläpitovuokran määrä vuonna 2017 on arviolta 5,72 euroa/m²/kk, josta tontinvuokra on noin 1,82 euroa/m²/kk. Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra tarkastetaan ylläpidon toteutuneita kustannuksia vastaavaksi.

Pääomavuokra pääomitettuna on yhteensä 747 670 euroa. Pääomitus on tehty kiinteän vuokra-ajan pituiselle ajalle eli 15 vuodelle.

Rakentamispalvelu Stara on ilmoittanut lausunnossaan 9.2.2015 (HEL 2014-008790) hyväksyvänsä SRV-rakennus Oy:ltä vuokrattavan tilan ja sen vuokrausehdot.

Johtajistokäsittelyssä 15.4.2015 (23 §) (HEL 2014-008790) päätettiin, että tilakeskus voi valmistella vuokrauksen SRV-rakennus Oy:ltä kiinteistölautakunnan päätettäväksi ja oikeuttamaan tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia.

Tilan valmistumisaikataulu on varmistunut ja suunnittelu edennyt sekä yhtiöjärjestys on rekisteröity. Vuotta 2017 koskeva ylläpitovuokra-arvio on tarkentunut; se on nyt 5,72 euroa/m²/kk 6,20 euroa/m²/kk sijasta.

Pääomavuokraan, rakentamisen aikaiseen hankintarajaukseen tai vuokra-ajan vastuujakoon ei ole tehty muutoksia. Muutokset ovat vähäisiä ja ne on otettu huomioon liitteessä nro 1 olevassa vuokrasopimuksessa. Liitteessä nro 2 on vuokra-ajan vastuujakotaulukko, tilan rakennustapaselostus ja rakentamisajan hankintarajaluettelo.

Osa Staran käytössä ns. Bunkkerikiinteistössä olevista toimistotiloista puretaan kesällä opetus- ja varhaiskasvatusviraston uudisrakennushankkeen tieltä. Stara on vuokrannut tilakeskukselta (HEL 2015-003081) osoitteessa Länsisatamankatu 23 sijaitsevat yhteensä noin 260 m²:n suuruiset liiketilat tilapäistiloikseen korvaamaan purettavan rakennuksen tiloja.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Raija Mäkinen-Stormbom, toimitilatarkastaja, puhelin: 310 40365
raija.makinen-stormbom(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimus
2 Vastuujakotaulukko, tilan rakentamistapaselostus, hankintarajaluettelo

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kv/tilakeskus	
Rakentamispalvelu Stara	
SRV-rakennus Oy	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2

Päätöshistoria

Kaupunginkanslia Kaupunginjohtaja/J 15.04.2015 § 23

9.2.2015 Lausunto annettu

3
Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskusta koskevan vuokrasopimuksen tekeminen SRV Rakennus Oy:n kanssa

HEL 2015-006709 T 10 01 04

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään SRV Rakennus Oy:n kanssa Kalasatamaan totutettavan noin 17 802,50 m²:n suuruisen sosiaali- ja terveysaseman vuokraamisesta liitteen mukaisen vuokrasopimuksen.

Samalla lautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään tarvittaessa vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen.

Esittelijän perustelut

Sopimuksen taustaa

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.5.2011 (98 §) kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä neuvotellun Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen ja osapuolet allekirjoittivat sen 16.8.2011. Samanaikaisesti kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun välillä allekirjoitettiin Kalasataman sosiaali- ja terveysaseman huoneenvuokrasopimus.

Kalasataman keskuksen jatkosuunnittelun aikana oli ilmennyt tarkoituksenmukaiseksi siirtää terveys- ja hyvinvointikeskus keskuksen korttelialueelta viereiseen palvelurakennuksen kortteliin 627. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.11.2015 siirtoa koskevan totutussopimuksen muutoksen. Sopimusmuutos allekirjoitettiin SRV Yhtiöt Oyj:n ja kaupungin välillä 26.3.2015.

Sijainti ja laajuus

Terveys- ja hyvinvointikeskuksen suunnittelu on edennyt niin pitkälle, että kohteen rakennuslupaa voidaan hakea. Kaupungin edustajat ovat olleet mukana kohteen suunnittelussa. Terveys- ja hyvinvointikeskus rakennetaan Sörnäisten 10. kaupunginosan korttelin nro 627 tontille nro 6. Kaupunki vuokraa tilat SRV Rakennus Oy:ltä. Vuokrattavat tilat käsittävät noin 17 802,50 m² ja kiinteistöllä sijaitsevat 35 autopaikkaa.

Vuokra-aika

Alustan arvioin mukaan kohteen rakennustyöt aloitetaan kesäkuussa 2015 ja ne valmistuvat 1.10.2017. Vuokrasopimus on määräaikainen 20 vuoden vuokrasopimus. Vuokraisella on oikeus saada vuokrakohde uudelleen vuokralle 10 vuodeksi viimeksi perityllä vuokralla ja vuokrasopimuksen päättymishetken mukaisilla ehdoilla ilmoittamalla siitä vuokranantajalle 18 kuukautta ennen sopimuksen päättymistä.

Vuokran määrä

Pääomavuokran määrä on 3.3.2011 tasossa 17 euroa/m²/kk. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Pääomavuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran ennen tilojen luovuttamista vuokralaiselle siten, että perusindeksinä käytetään helmikuun 2011 indeksipistelukua (1794) ja vertailuindeksinä vuokra-ajan alkaessa tiedossa olevaa viimeisintä indeksipistelukua.

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen maksaa omakustannusperusteista hoitovuokraa, joka perustuu rakennuksen hoidosta ja ylläpidosta aiheutuviin todellisiin kustannuksiin. Arvio hoitovuokran määrästä vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on 3,95 euroa/m²/kk. Kunkin kalenterivuoden toteutuneet ylläpitokustannukset tarkistetaan heti vuokrakohteen omistavan kiinteistöyhtiön tilinpäätöksen valmistuttua ja toteutuneiden kustannusten ja vuokralaisen suorittaman hoitovuokran erotus otetaan huomioon seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.

Vuokrasopimuksen liitteenä on vastuunjakotaulukko, jossa on määritetty hoito- ja ylläpitovastuut kiinteistön omistajan ja käyttäjän välillä.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Muuten vuokrasopimus tehdään liitteen mukaisena.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Tehyke huoneenvuokrasopimusluonnos 3.6.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

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

4
Munkkiniemen ala-asteen perusparannuksen lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen

HEL 2015-006447 T 10 06 00

Kiinteistökartta 87/676 493, Tietokuja 1

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää

- korottaa Munkkiniemen ala-asteen perusparannuksen lisä- ja muutostyövarausta arvonlisäverottomana 200 000 eurolla aiemmin päätetyn lisä- ja muutostyövarauksen lisäksi. Yhteensä toteutuksen aikainen lisä- ja muutostyövaraus on tämän jälkeen arvonlisäverottomana 839 000 euroa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan Munkkiniemen ala-asteen perusparannushankkeen korotetun lisä- ja muutostyövarauksen työt HKR-Rakennuttajalta.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 6.6.2011 (594 §) hyväksyä Munkkiniemen ala-asteen 23.11.2010 päivitetyn perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 215 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 300 000 euroa kustannustasossa toukokuu 2009.

Kiinteistölautakunta hyväksyi kokouksessaan 9.1.2014 (11 §) hankkeen urakat ja oikeutti kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 639 000 euroa. Urakkavaiheen kustannusarvio oli arvonlisäverottomana 7 084 000 euroa kustannustasossa lokakuu 2013.

Lisä- ja muutostyöt

Hankkeen lisä- ja muutostyövarausta arvioitaessa oli varauduttu tavanomaisiin peruskorjaushankkeessa esiintyviin muutostöihin.

Myönnetty lisä- ja muutostyövaraus ei tule riittämään kohteen toteutukseen, koska purkutyövaiheen aikana on ilmennyt lisätöitä, joiden kustannuksia ei ole osattu ottaa huomioon alkuperäistä lisä- ja muutostyövarausta arvioitaessa.

Huomattavimmat yllätykset kustannuksiin ovat tulleet seuraavista työvaiheista:

- Keittiön lattialaatan muutos puurakenteesta liittolaataksi.

- Sokkelia kaivettaessa löytyneen massiivisen teräsbetonisen likavesisäiliön desinfiointi ja purku.

- Uusittavien ikkunoiden apukarmit.

- B-osan yläpohjan lämmöneristeen vaihto / 2-vaihe.

- Suojaseinien vaiheistuksesta johtuvia siirtoja ja lisäyksiä.

- Purunpoistotilan maanvaraisten perustusten korvaaminen kallioon ulottuviksi tb-pilariperustuksiksi seinän viereisen louhinnan mahdollistamiseksi.

- Etelänpuoleisen kelvottomaksi osoittautuneen verkkoaidan purku ja korvaaminen uudella.

Näistä työvaiheista aiheutuneista kustannuksista on vielä rakennuttajan vaatimia tarkennuksia ja selvityksiä käsittelyssä. Arvioitu yhteissumma arvonlisäverottomana on noin 160 000 euroa.

Tilakeskus on tehnyt tilauksia tähän mennessä arvonlisäverottomana arvoltaan 537 920,80 eurolla.

Hankkeen enimmäishinta

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli arvonlisäverottomana 8 578 000 euroa kustannustasossa lokakuu 2013.

Lisä- ja muutostyövarauksen korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakkavaiheen hinta on arvonlisäverottomana 7 284 000 euroa. Kustannustasona on käytetty urakoiden tilausajankohdan indeksiä lokakuu 2013.

Korotuksen mukainen urakkavaiheen kustannusarvio alittaa kaupunginhallituksen 6.6.2011 (594 §) hyväksymän urakkavaiheen indeksikorjatun enimmäishinnan 15,1 %:lla.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi

Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio (UKA) 21.5.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

5
Sakarinmäen peruskoulun laajennus-/muutostöiden lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen

HEL 2015-006548 T 02 08 03 01

Kiinteistökartta 147/684 511, Knutersintie 924

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää

- korottaa Sakarinmäen peruskoulun laajennustöiden lisä- ja muutostyövarausta 180 000 eurolla. Toteutuksen aikainen lisä- ja muutostyövaraus on tämän korotuksen jälkeen 846 000 euroa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan Sakarinmäen peruskoulun laajennustöiden korotetun lisä- ja muutostyövarauksen työt HKR-Rakennuttajalta.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 14.5.2012 hyväksyä Sakarinmäen peruskoulun laajennus-/muutostöiden 11.11.2011 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 283 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 440 000 euroa syyskuun 2011 hintatasossa.

HKR-Rakennuttaja on suunnitteluttanut ja kilpailuttanut urakat.

Hankkeen enimmäishinta

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana kustannustasossa 11/2012 on 9 476 000 euroa ja tämän korotuksen jälkeen sen alitus on 4,75 %.

Lisä- ja muutostyöt

Hankkeen lisä- ja muutostöitä arvioitaessa on varauduttu tavanomaisiin laajennus-/muutostyöhankkeessa esiintyviin muutostöihin. Työn toteutuksen aikana on kuitenkin ilmennyt sellaisia lisätyötä edellyttäviä tarpeita, joita ei ollut voinut suunnitelmissa huomioida.

Suunnitelmapuutteet, -viiveet ja ristiriidat ovat hidastaneet pääurakoitsijan hankinta- ja työmaahenkilöstön työtä, mistä johtuen urakoitsija on joutunut lisäämään henkilöresursseja alun perin suunniteltuun verrattuna.

Työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset ovat lisääntyneet välitavoitteen siirtymisen johdosta.

Työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset ovat lisääntyneet urakka-ajan pidentymisen johdosta.

Hankkeen rahoitus

Hankkeen toteutukselle on varattu talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2009 - 2014 määräraha vuosille 2013 - 2015.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Pentti Salo, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 40308
pentti.salo(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio (UKA) 2.1.2013

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilakeskus

6
Pihlajamäen ala-asteen koulun peruskorjauksen aikaisten väistötilojen hankkiminen

HEL 2015-006170 T 10 01 04

Kiinteistökartta 115/680 499, Lucina Hagmanin kuja 3

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää

A
hyväksyä Pihlajamäen ala-asteen koulun peruskorjauksen aikaisten väistötilojen hankinnan vuokralle oppilaitoksen tontille arvonlisäverottomalla 960 000 euron enimmäishinnalla.

B
hyväksyä Cramo Finland Oy:n 16.4.2015 päivätyn vuokratarjouksen 1.8.2015 - 30.4.2017 väliseksi ajaksi arvonlisäverottomalla 797 980 euron kokonaisvuokrahinnalla ja varata mahdolliseen rakennushankkeen viivästyksen aiheuttamaan enintään 6 kuukauden jatkovuokraukseen arvonlisäverottomana 74 040 euroa.

C
oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen käyttämään väistötilakohteen rakennuttamiseen, suunnitteluun, varusteluun sekä mahdollisiin lisä- ja muutostöihin arvonlisäverottomana enintään 40 000 euroa.

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

Tiivistelmä

Pihlajamäen ala-asteen koulun oppilaitosrakennus, osoite Lucina Hagmanin kuja 3, tontti 38/23/3, peruskorjataan 2-vaiheisesti toukokuun alkuun 2017 mennessä. Oppilaitoksen hallintoa ja teoriaopetusta varten hankitaan koulun pihalle tilaelementtirakenteisia väistötiloja myös 2-vaiheisesti. Tilojen enimmäismäärä on oppilaitoksen 2-peruskorjausvaiheen aikana noin 1 320 kem².

Tilojen hankkimiseksi antoi opetusvirasto 20.5.2014 alustavan tilaohjelman tilakeskukselle ja sen perusteella tilakeskus järjesti

opetusviraston, oppilaitoksen ja peruskorjaushankkeen kesken hankesuunnittelukokoukset, joissa väistötilojen määrä ja sijoitus määriteltiin yhteistyössä tilojen pääsuunnittelijan puitesopimustoimittaja Arkkitehtitoimisto Perko Oy:n kanssa. Yhteisesti sovitulle kokonaisuudelle on haettu ja saatu rakennuslupa.

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

Esittelijän perustelut

Tilakeskus kilpailutti hankinnan, tilaelementtirakennusten vuokrauksen, puitesopimustoimittajillaan, joista Cramo Finland Oy antoi tilakeskuksen hankintaohjelman mukaisen tarjouksen KVR-toimituksesta käyttökuntoon asennettuna vuokra-ajalle 1.8.2015 - 30.4.2017 arvonlisäverottomalla 797 980 euron kokonaisvuokrahinnalla.

Puitesopimustoimittajista vain Cramo Finland Oy antoi puitesopimuksen mukaisen tarjouksen. Toimittajan ajantasaiset luottotiedot on tarkistettu. Toimittaja on asentanut viime vuosina useita väistö- ja lisätilatoimituksia Helsingin kaupungille.

Hankkeen kustannusarvio on liitteenä nro 3.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Väistötilahankinnan sijoitus ja vaiheistus
2	Avauspöytäkirja ja Cramon tarjous
3	Kustannusarvio 20.5.2015

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Päätöskohdasta B	Muutoksenhaku hankintapäätökseen,minikilpailutus
Päätöskohdista C - D	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tarjouksen tekijä päätöskohdasta B Tilakeskus	Muutoksenhaku hankintapäätökseen,minikilpailutus
Tarjouksen tekijä päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Tarjouksen tekijä päätöskohdista C ja D	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

7
Lukioiden varustus sähköisiin ylioppilaskirjoituksiin Helsingissä - hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2015-006333 T 10 06 00

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä 26.5.2015 päivätyn Lukioiden varustus sähköisiin ylioppilaskirjoituksiin Helsingissä - hankesuunnitelman siten, että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 500 000 euroa maaliskuun 2015 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

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

Tiivistelmä

Hanke koskee Helsingin kaupungin lukioissa opiskelevia noin 7800 oppilasta, joista ikäkausittain noin 1/3 on vuosittain suorittamassa ylioppilaskirjoituksia. Sähköisiä ylioppilaskirjoituksia tullaan kirjoittamaan 14 lukiossa ja lukioiden peruskorjausten väistötilassa osoitteessa Mäkipellontie 19. Tässä hankkeessa varustetaan 13 koulurakennusta. Kahden lukion varustelu tapahtuu toteutusvaiheessa olevan perusparannuksen sisällä.

Ylioppilastutkintolautakunta on päättänyt, että ylioppilastutkinnon suorittaminen siirtyy sähköiseen järjestelmään asteittain vuosina 2016 - 2019. Tilat varustetaan ylioppilastutkintolautakunnan suosituksen mukaan langallisella verkolla ja sähköliitännällä jokaiselle koneelle joko kiintein tai väliaikaisesti koottavin ratkaisuin.

Kussakin koulussa varustetaan sali tai saleja ja luokkatiloja kunkin koulun tarpeen mukaan. Kirjoitukset järjestetään vain koulujen omissa tiloissa. Aikuislukion kokelaat kirjoittavat Mäkelänrinteen lukion tiloissa.

Esittelijän perustelut

Opetusvirasto tarvitsee sähköisiin yo-kirjoituksiin varustetut tilat ylioppilastutkintolautakunnan antaman aikataulun mukaisella ajoituksella niin, että ensimmäiset kirjoitettavat aineet suoritetaan sähköisesti syksyllä 2016 ja loput aineet asteittain vuoteen 2019 mennessä.

Varustelussa otetaan huomioon tulossa olevat perusparannushankkeet, ja hanke toteutetaan näissä kohteissa käytettävyys huomioiden mahdollisimman edullisesti ja koottavin järjestelmin.

Suurin osa luokkatiloista toteutetaan lattiajakelun periaatteella. Sekä yleiskaapelointi- että sähköpisteitä on varustettu luokassa 30 oppilaalle. Kirjoitustilanteessa luokassa on vähemmän kokelaita. Salien koottava järjestelmä perustuu sähkönjakelussa siirrettäviin työmaakeskuksiin ja yleiskaapeloinnin osalta siirrettävään ristikytkentäkaappiin.

Varustettavat koulut

Suomenkieliset lukiot, 11 lukiota:

Alppilan lukio, Tammisaarenkatu 2, 00510 Helsinki
Etu-Töölön lukio, Arkadiankatu 26, 00100 Helsinki
Helsingin luonnontiedelukio, Mäkelänkatu 84, 00610 Helsinki
Helsingin medialukio, Moisiontie 3, 00730 Helsinki
Helsingin kielilukio, Kajaaninlinnantie 10, 00900 Helsinki
Kallion lukio, Porthaninkatu 15, 00530 Helsinki
Mäkelänrinteen lukio, Mäkelänkatu 47, 00550 Helsinki
Ressun lukio, Kalevankatu 8-10, 00100 Helsinki
Sibelius-lukio, Liisankatu 13, 00170 Helsinki

Ruotsinkieliset lukiot, 3 lukiota:

Gymnasiet Lärkan, Isonnevantie 22, 00320 Helsinki
Tölö specialiserings gymnasium, Sandelsinkatu 3, 00260 Helsinki

Suomenkielisten ja ruotsinkielisten lukioiden yhteinen väistötila:

entinen Länsi-Helsingin lukio, Mäkipellontie 19, 00320 Helsinki

Helsingin kuvataidelukion, Torkkelinkatu 6, 00500 Helsinki, ja Brändö gymnasiumin, Ståhlbergintie 2, 00570 Helsinki, varustelu toteutetaan niissä meneillään olevien perusparannushankkeiden sisällä ja rahoituksella.

Hankkeen hinta ja vuokravaikutukset

Koontihankkeen kustannukset ja lisävuokrat jakaantuvat lukioittain seuraavasti:

Alppilan lukio	50 000€	898 €/kk
Etu-Töölön lukio	140 000€	2 516 €/kk
Helsingin luonnontiedelukio	110 000€	1 977 €/kk
Helsingin medialukio	100 000€	1 797 €/kk
Helsingin kielilukio	120 000€	2 156 €/kk
Kallion lukio	130 000€	2 336 €/kk
Mäkelänrinteen lukio	140 000€	2 516 €/kk
Ressun lukio	140 000€	2 516 €/kk
Sibelius-lukio	90 000€	1 617 €/kk
Vuosaaren lukio	110 000€	1 977 €/kk
Gymnasiet Lärkan	100 000€	1 797 €/kk
Tölö specialiserings gymnasium	120 000€	2 156 €/kk
Mäkipellontie 19	150 000€	2 695 €/kk

Yhteensä 1 500 000 euroa. Lisävuokraa peritään viiden vuoden ajan.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta.

Hankkeen aikataulu:
- hankesuunnittelu 2 - 5 / 2015
- toteutussuunnittelu 2 - 6 / 2015
- rakentaminen 6 - 8 / 2015.

Rahoitus

Talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa hankkeelle on varattu 100 000 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksellä on myönnetty ylitysoikeudet vuoden 2015 talousarvioon vuonna 2014 käyttämättä jääneiden määrärahojen perusteella (11.2.2015, 46 §). Tilakeskuksen korjaushankkeille on tässä päätöksessä osoitettu 20 150 000 euroa. Tämän koontihankkeen puuttuva rahoitustarve katetaan tästä varauksesta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Sähköiset_ylioppilaskirjoitukset_hankesuunnitelma_26052015

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Tilakeskus
Opetusvirasto

8
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Seija Muurisen toivomusponnesta koskien Metropolian Myllypuron kampuksen hankesuunnitelman hyväksymistä

HEL 2015-005730 T 00 00 03

Lausuntoehdotus

Kiinteistölautakunta antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Seija Muurisen toivomusponnesta seuraavan lausunnon:

Metropolian Myllypuron kampuksen hankesuunnitelmassa opiskelijaterveydenhoitotilojen järjestämiseen on varauduttu seuraavalla kirjauksella:

”Hankesuunnitelma ei sisällä tiloja opiskeluterveydenhuollolle, koska on mahdollista, että sitä koskevassa lainsäädännössä ammattikorkeakouluopiskelijoiden osalta saattaa tapahtua muutoksia. Näiden muutosten yhteydessä tarkentuu, miten toiminta ja sen tarvitsemat tilat järjestetään. Myöhemmässä suunnitteluvaiheessa on tarvittaessa mahdollisuus varautua sijoittamaan tilaohjelman puitteissa rakennukseen opiskeluterveydenhuollon vastaanottotiloja.”

Eduskunta hyväksyi 14.11.2014 uuden ammattikorkeakoululain, joka astui voimaan 1.1.2015. Se ei suoraan ota kantaa opiskeluterveydenhuollon järjestämiseen. Oppilaskuntia käsittelevä 41 § määrittelee yhdeksi opiskelijakunnan erityiseksi tehtäväksi osallistua tarvittaessa terveydenhuoltolain (1326/2010) 17 §:ssä säädetyn opiskeluterveydenhuollon ja sairausvakuutuslain (1224/2004) 13 luvun 11 - 14 §:ssä säädettyjen opiskelijan perusterveydenhuoltoa koskevien tehtävien toteuttamiseen.

Ammattikorkeakoululain hyväksymisen yhteydessä eduskunta hyväksyi seuraavan opiskeluterveydenhuoltoa koskevan lausuman:

”Eduskunta edellyttää, että hallitus laatii viivytyksettä ehdotuksen, joka perustuslain vaatimukset täyttäen mahdollistaa pakollisen terveydenhoitomaksun keräämisen ammattikorkeakouluopiskelijoilta opiskeluterveydenhuollon palveluiden järjestämiseksi.”

Lainsäädäntö ei ota kantaa opiskelijaterveydenhuollon tilojen järjestämiseen.

Kiinteistölautakunta esittää lausuntonaan, että Metropolian Myllypuron kampukselle suunnitellaan ja toteutetaan tilat

opiskelijaterveydenhuollolle Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveysviraston kanssa yhteistyössä sovitun tilavarauksen mukaan. Sosiaali- ja terveysvirastolla on tällä hetkellä Helsingissä toimivien ammattikorkeakoulujen opiskelijaterveydenhuollon järjestämisvastuu. Tilavaraus tehdään kaupunginvaltuuston 5.5.2015 hyväksymän Metropolian Myllypuron kampuksen hankkeen enimmäislaajuuden ja rakentamiskustannusten enimmäishinnan puitteissa.

Opiskelijaterveydenhuollon tilat suunnitellaan muuntojoustaviksi, jotta ne ovat tarvittaessa helposti otettavissa ammattikorkeakoulun muuhun käyttöön, mikäli opiskeluterveydenhuollon järjestämisvastuussa tai järjestämistavassa tapahtuu muutoksia.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Muurinen Seija, toivomusponsi Kvsto 5.5.2015 asia 4.
2 Metropolian Myllypuron kampus hankesuunnitelma 11.12.2014

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

9

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveyspalveluista säädetyn lain, ns. vanhuspalvelulain, mukaisesta suunnitelmasta

HEL 2015-001023 T 06 01 02

Lausuntoehdotus

Kiinteistölautakunta antaa kaupunginhallitukselle ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveyspalveluista säädetyn lain, ns. vanhuspalvelulain, mukaisesta suunnitelmasta seuraavan lausunnon:

Ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveyspalveluista annettu laki (niin sanottu vanhuspalvelulaki) on tullut voimaan asteittain 1.7.2013 alkaen. Lain tarkoituksena on mm. tukea ikääntyneen väestön hyvinvointia, terveyttä, toimintakykyä ja itsenäistä suoriutumista sekä parantaa ikääntyneiden mahdollisuuksia osallistua elinoloihinsa vaikuttavien päätösten valmisteluun ja tarvitsemiensa palvelujen kehittämiseen. Kunnan tulee valtuustokausittain suunnitella, miten lain tavoitteet kunnassa toteutetaan.

Kunnan laatimassa suunnitelmassa painotetaan muun muassa kotona asumista ja kuntoutumista edistäviä toimenpiteitä. Suunnitelmassa on määriteltävä kunnan eri toimialojen vastuut toimenpiteiden toteuttamisessa ja, miten toimitaan yhteistyössä. Helsingissä vanhuspalvelulain mukaista suunnitelmaa toteutetaan monihallintokuntaisesti sosiaali- ja terveysviraston koordinoimana ja osana kaupungin strategiaohjelmaa käyttämällä toimeenpanosuunnitelmana niin sanottua Stadin ikäohjelmaa. Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi kokouksessaan 10.3.2015 Stadin ikäohjelman, joka on vanhuspalvelulain velvoittama Helsingin suunnitelma.

Stadin ikäohjelmaa valmistelevassa verkostossa ja asukastilaisuuksissa tunnistettiin tarve nostaa asumiseen liittyvät teemat omaksi toimenpiteekseen. Asumiseen liittyvät asiat ovat ikääntyneiden elämässä keskeisiä, koska kodin ja sen lähiympäristön merkitys korostuu toimintakyvyn heikentyessä.

Suunnitelmaa edistetään verkostotyöskentelyllä, jota varten on perustettu neljä alatyöryhmää, joista yksi on ”Iätöntä asumista”. Siinä tavoitteena on, että ikääntyneiden asumista parannetaan ja kotona

asumisen mahdollisuuksia lisätään. Kiinteistövirastoa koskevat asiat liittyvät ohjelman kohtaan ”lätöntä asumista”.

Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman tavoitteet vuosille 2013 - 2017 on sisällytetty Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan.

Asumisen ja maankäytön toteutusohjelman koordinoinnista vastaa kaupunginkanslian johdolla poikkihallinnollinen AM-sihteeristö, jossa ovat mukana kiinteistövirasto, kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvalvontavirasto, Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) ja Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (ATT).

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman strategiset toimenpiteet ovat:

Kaupungin omassa asuntokannassa pyritään tarjoamaan esteettömän asumisen vaihtoehtoja vanhoille ja uusille vuokra-asukkaille.

Parannetaan asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen sekä edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Asuntorakentamista kehitetään ottaen huomioon eri asukasryhmien tulevaisuuden tarpeet, jotta asuntotarjonta vastaisi paremmin eri ryhmien muuttuviin tarpeisiin.

Turvataan eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä maahanmuuttajataustaisen väestön ja pienten asuntokuntien määrän kasvuun.

Ikääntyneiden asuntoja pyritään sijoittamaan omatoimisuuden vahvistamiseksi monipuolisten palvelukeskusten lähelle.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka Oy) vapautuvien esteettömien vuokra-asuntojen jaossa huomioidaan liikkumis- ja toimimisesteiset.

AM (Asumisen ja maankäytön toteutusohjelman) -sihteeristön tehtävänä on varmistaa Helsingin asunto-ohjelman tavoitteiden toteutuminen ikääntyneiden kohdalla. Yhteistyöverkoston toiminnalla voidaan varmistaa kaikkien toimiminen samaan suuntaan tavoitteiden saavuttamiseksi.

Kiinteistölautakunta pitää Stadin ikäohjelmassa esitettyjä tavoitteita ja sen toteutusmallia kiinteistöviraston kannalta hyvinä.

Kiinteistölautakunta myötävaikuttaa omalta osaltaan Stadin ikäohjelmassa asetettujen tavoitteiden toteuttamiseen. Kiinteistölautakunta esittää uudisrakentamiseen tontinvarauksia ikäihmisten tarpeisiin asuntopoliittisissa ohjelmissa asetetun tavoitteen mukaisesti tai muutoin sosiaali- ja terveysviraston kanssa yhteisesti määritellyllä tavalla. Tällöin etusijalle asetetaan kaupungin omana tuotantona toteutettavat hankkeet.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Tarja Leväinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 78283
tarja.levainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Ehdotus vapaaehtoistyön toimenpideohjelmaksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

1
Saunarakennusta ja laituria varten vuokratun alueen vuokra-ajan jatkaminen Laajasalossa

HEL 2015-001334 T 10 01 01 04

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää jatkaa uudella sopimuksella Asunto Oy Villa Einolalle asemakaavassa Kuunaripuistoksi 49 P merkitystä Laajasalon kylän Einola-nimisestä tilasta RN:o 1:193 (kiinteistötunnus 91-412-1-193) saunarakennuksen ja laiturin pitämistä varten vuokratun, liitekartan mukaisen noin 300 m²:n suuruisen alueen vuokrasopimusta 1.7.2015 lukien 30.6.2037 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 59,20 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä 30.6. mennessä.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2016 saakka 1 131 euroa, jolloin perittäväksi vuokraksi ajalle 1.7.2015 - 31.12.2016 tulee yhteensä 1 696,50 euroa.

2

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

3

Saunarakennusta ei saa käyttää asumiseen.

4

Vuokra-aluetta ei saa aidata, vuokra-alueen ulkopuolista aluetta ei saa ottaa käyttöön eikä sen yleistä virkistyskäyttöä saa rajoittaa.

Vuokralainen on oikeutettu pitämään kesävesijohtoa sekä sähkölinjaa tontin 49206/1 ja saunan välillä.

5

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 20 000 euroa.

6

Tämän sopimuksen allekirjoittamisella todetaan aluetta koskeva edellinen sopimus (sopimusnumero 17937, S0149-112) päättyneeksi 30.6.2015.

7

Muutoin sopimusliitteen mukaisin ehdoin.

(S0149-205)

Esittelijän perustelut

Hakemus

Asunto Oy Villa Einola hakee vuokra-ajan jatkamista 31.12.2044 saakka, jonka jälkeen vuokraus jatkuisi toistaiseksi kuuden kuukauden irtisanomisajalla.

Yhtiöllä on tarkoitus suorittaa rakennuksessa vesikatteen uusiminen parin - kolmen vuoden kuluessa. Elinkaarensa päässä ovat myös löylyhuoneen paneelit ja kiuas sekä ikkuna. Lähimmän viiden vuoden sisällä tulisi myös eteläjulkisivun panelointi uusia ja kaikki pinnat käsitellä. Laituri ja terassin kaiteet on jo uusittu.

Kuunaripuiston ranta-alueen sopimukset

Helsingin kaupungin ja maanomistajien kesken tehtiin 1990-luvulla aluevaihtoja Laajasalon etelärannalla (Kuunaripuisto). Aluevaihdoissa sovittiin asemakaavassa nro 10220 puistoksi merkityillä ranta-alueilla olevien rakennusten ja laitureiden edelleen pitämisestä alueella. Sopimukset tehtiin alun perin kymmeneksi vuodeksi, jonka jälkeen ne jatkuivat toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin. Osa sopimuksista uusittiin vuonna 2007 ja ne ovat voimassa 30.6.2037 saakka.

Helsingin kaupungin tarjouskilpailun perusteella vuonna 2006 myymän Villa Kuunarin osalta vuokraus on voimassa 30.9.2016 saakka. Sopimuksen mukaan vuokra-aikaa jatketaan 20 vuodella rakennuksen peruskorjauksen suorittamisen jälkeen.

Villa Einolan nykyinen sopimus

Helsingin kaupungin ja OKO:n kesken tehdyn esisopimuksen mukaan OKO:lla oli oikeus vuokrata saunarakennus ja laituri kohtuullisella

vuokralla ja kaupungin tavanomaisesti käyttämin ehdoin noin 300 m²:n suuruinen pihapiiri rakennukselle. Saunarakennus on aivan rannassa ja sen kerrosala on noin 58 k-m².

Lautakunta (4.11.1997, 749 §) vuokrasi alueen 1.1.1998 lukien 31.12.2018 saakka, jonka jälkeen vuokraus jatkuu toistaiseksi kuuden (6) kuukauden irtisanomisajoin. Tämän hetkinen indeksiin sidottu vuosivuokra on 1 130,72 euroa (59,20 euroa/ind. 100).

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 10220, jossa alueelle suunniteltu rantareitti on merkitty menemään rakennuksen vierestä mantereen puolelta. Kaavassa saunarakennuksella ei ole suojelu- tai muitakaan kaavamääräyksiä.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ilmoituksen mukaan kaavoituksellisia esteitä pitkäaikaiselle vuokraukselle ei ole olemassa, kunhan alueelle suunniteltu rantareitti voidaan toteuttaa.

Sopimuksen jatkaminen

Esittelijä toteaa, että voimassa olevien asemakaavojen mukaisilta puistoalueilta myytyjen rakennusten vuokra-alueet on vakiintuneesti vuokrattu 30 vuoden ajaksi.

Esittelijän mielestä vuokrasopimusta voitaisiin jatkaa uudella sopimuksella 30.6.2037 saakka, jolloin yhtä lukuun ottamatta kaikkien ko. ranta-alueella olevien rakennusten maanvuokrasopimukset päättyisivät samaan aikaan.

Vuokra-aika olisi riittävän pitkä yhtiön suunnittelemille peruskorjausinvestoinneille ja tällä edistettäisiin rakennuksen säilymistä ja käyttöä. Alue on vuokrasopimuksen mukaisessa käytössä eikä se haittaa tai rajoita alueen yleistä virkistyskäyttöä.

Vuokra voitaisiin pitää entisenä, koska sen kerrosneliömetrivuokra vastaa samalla ranta-alueella olevan toisen saunarakennuksen vuokraa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Ranta-alueen vuokraukset
2	Villa Einola vuokra-aluekartta
3	Villa Einola sopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
	Liite 2
	Liite 3
Kv	Liite 2
	Liite 3
Muut otteidensaajat	Liite 2
	Liite 3

2
Länsisataman Jätkäsaaren korttelia 20816 koskevan ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn ratkaiseminen sekä esitys kaupunginhallitukselle tonttien luovuttamiseksi ja luovutussopimusten hyväksymiseksi (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20816/1, 3 ja 4)

HEL 2015-006475 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Välimerenkatu

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 asuntotontteja 1, 3 ja 4 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen korttelin 20816 tontin (AK) 1 tai siitä muodostettavan tontin varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Fira Oy:n (Y-tunnus 1773404-3, jäljempänä myös ”Fira”) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä nro 1 olevan toteutussopimuksen ja että Fira Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

B

Kiinteistölautakunta päättää Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 asuntotontteja 1, 3 ja 4 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen korttelin 20816 tontin (AK) 3 tai siitä muodostettavan tontin varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Pohjola Asuntorahasto 1 Ky c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:n (Y-tunnus 2556586-8, jäljempänä myös ”Pohjola”) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä nro 1 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Pohjola sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

C

Kiinteistölautakunta päättää Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 asuntotontteja 1, 3 ja 4 koskevan ilmoittautumis- ja

neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen korttelin 20816 tontin (AK) 4 tai siitä muodostettavan tontin varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Taaleritehtaan Pääomarahastot Oy:n (Y-tunnus 2264327-7, jäljempänä myös ”Taaleritehdas”) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä nro 1 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 5 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Taaleritehdas sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

D

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa A mainittu tontti 20816/1 tai siitä muodostettava tontti Fira Oy:n (Y-tunnus 1773404-3) osoittamalle ja ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustetun/perustettavan yhtiön lukuun tai Firan osoittaman sijoittajan lukuun, joka vuokraa mainitun tontin edelleen ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustetulle yhtiölle, noudattaen liitteenä nro 1 olevan toteutussopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun toteutussopimuksen perusteella tekemään kauppakirjan sekä tekemään toteutussopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

E

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa B mainittu tontti 20816/3 tai siitä muodostettava tontti Pohjola Asuntorahasto 1 Ky c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:lle (Y-tunnus 2556586-8) tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun noudattaen liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjan sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

F

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa C mainittu tontti 20816/4 tai siitä muodostettava tontti Taaleritehtaan Pääomarahastot Oy:lle (Y-tunnus 2264327-7) tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun noudattaen liitteenä nro 5 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjan sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

G

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa päätöskohdissa A - F mainittuihin sopimuksiin muutoksia ja tarkistuksia sen jälkeen, kun kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. tontteja koskevat sopimukset.

H

Kiinteistölautakunta päättää todeta, että tontti 20816/1 esitetään varattavaksi Fira Oy:lle, tontti 20816/3 Pohjola Asuntorahasto 1 Ky c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:lle ja tontti 20816/4 Taaleritehtaan Pääomarahastot Oy:lle 25.6.2014 päättyneessä Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 asuntotontteja 1, 3 ja 4 koskeneessa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä, joten muut menettelyssä saadut hakemukset (alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat) mainittujen tonttien osalta eivät anna aihetta toimenpiteisiin.

Lopuksi lautakunta päättää todeta, että toteutussopimus tulee allekirjoittaa samanaikaisesti kiinteistökaupan esisopimusten kanssa. Esitettyjen varauksensaajien tulee allekirjoittaa mainitut sopimukset viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomainen on sopimukset hyväksynyt.

Tiivistelmä

Kiinteistövirasto järjesti kaupunginhallituksen varauspäätöksen 28.1.2013 (139 §) mukaisesti Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 asuntotontteja 1, 3 ja 4 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) 20.3. - 25.6.2014.

Hakumenettelyssä saatiin yhteensä kuusi hakemusta (alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa), joista arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin hakuohjeessa asetettujen kriteerien mukaisesti suoritetun kokonaisarvioinnin perusteella parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman esittäneen Fira Oy:n yhteistyökumppaneinaan Pohjola Kiinteistösijoitus Oy ja Taaleritehdas Oyj. Kaupungin ja mainittujen osallistujien välillä on neuvoteltu ja saatettu alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat lopulliseksi projektisuunnitelmaksi. Samalla osallistujien kanssa on saavutettu neuvottelutulos tontteja koskevaksi toteutussopimukseksi ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksiksi.

Nyt lautakunnalle esitetään hakumenettelyn ratkaisemista sekä tonttien varaamista. Tämän lisäksi kaupunginhallitukselle esitetään edellä mainittujen tonttien luovuttamista (myymistä) yhteensä arviolta noin 14,9 miljoonan euron kauppahinnasta ja ensivaiheessa tontteja koskevan toteutussopimuksen sekä kiinteistökaupan esisopimusten (tontit 20816/3 ja 4) tekemistä varauksensaajien kanssa.

Tarkemmat tiedot käydystä tontinluovutuskilpailusta on esitelty heti jäljempänä ja yksityiskohtaiset esittelijän perustelut käyvät ilmi liitteestä nro 8.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat, kilpailun järjestäminen ja ratkaiseminen

Kiinteistövirasto järjesti kaupunginhallituksen varauspäätöksen 28.1.2013 (139 §) ja kiinteistölautakunnan 20.3.2014 (162 §) hyväksymän hakuohjeen mukaisesti Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 asuntotontteja 1, 3 ja 4 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) 20.3. - 25.6.2014.

Länsisataman Jätkäsaaren ns. rakentamisen aloitusalueen asemakaavan (asemakaavan muutos nro 11770) mukaan po. tonttien asuinrakennusoikeus on yhteensä 13 790 k-m². Asemakaavamääräysten mukaan yhteensä vähintään 610 k-m² po. tonttien kadunvarsirakennusten ensimmäisestä kerroksesta on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Varauspäätöksen mukaan tontit 20816/1 ja 4 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja ja tontti 20816/3 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja.

Hakumenettelyssä kokeiltiin toistamiseen tavanomaisiin laatukilpailuihin nähden ns. kevennettyä kilpailuttamiskonseptia, jossa yksityiskohtaisen hakuohjeen sijasta asiakokonaisuuteen liittyvät ehdot oli tarkoitus sopia neuvotteluissa kaupungin ja neuvotteluihin valittujen

tahojen välillä. Edelleen tonteista kiinnostuneita pyydettiin toimittamaan tonttien suunnittelua ja toteutusta koskevat alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat määräaikaan mennessä. Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valittiin jatkoneuvotteluihin osallistuva ilmoittautuja. Jatkoneuvottelujen tavoitteena oli alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien kehittäminen lopulliseksi projektisuunnitelmaksi sekä neuvottelutuloksen saavuttaminen tonttien luovutukseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehdoista.

Hakumenettelyssä saatiin yhteensä kuusi hakemusta (alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa), joista arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin hakuohjeessa asetettujen kriteerien perusteella Fira Oy:n yhteistyökumppaneinaan Pohjola Kiinteistösijoitus Oy ja Taaleritehdas Oyj.

Kaupungin ja mainittujen osallistujien välillä on neuvoteltu ja saatettu alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat lopulliseksi projektisuunnitelmaksi. Samalla osallistujien kanssa on saavutettu neuvottelutulos tontteja koskevaksi toteutussopimukseksi ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksiksi.

Nyt kiinteistölautakunnan päätettäväksi esitetään hakumenettelyn ratkaisemista. Näin ollen saavutettuun neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että:

Tontti 20816/1

Tontti 20816/1 varataan Fira Oy:lle vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten. Tontti 20816/1 tulee suunnitella ja rakentaa ryhmärakennuttamismenettelyllä. Tontti 20816/1 myydään lähtökohtaisesti ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustetun/perustettavan yhtiön lukuun tai vaihtoehtoisesti Firan ja kaupungin niin sopiessa Firan osoittamalle sijoittajalle, joka vuokraa po. tontin edelleen ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustetulle yhtiölle.

Po. tontin asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 1 100 euroa/k-m². Tontille toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 500 euroa/k-m². Edellä sanotun perusteella tontin 20816/1 kauppahinta tulee olemaan arviolta noin 5,7 miljoonaa euroa.

Tontti 20816/3

Tontti 20816/3 varataan Pohjola Asuntorahasto 1 Ky c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:lle vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja

toteutettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontti 20816/3 myydään mainitulle yhtiölle tai sen perustamalle yhtiölle/perustettavan yhtiön lukuun.

Po. tontin asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen osalta 1 100 euroa/k-m². Tontille toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 400 euroa/k-m². Edellä sanotun perusteella tontin 20816/3 kauppahinta tulee olemaan arviolta noin 4,0 miljoonaa euroa.

Tontti 20816/4

Tontti 20816/4 varataan Taaleritehtaan Pääomarahastot Oy:lle vapaa-rahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten. Tontti 20816/4 myydään mainitulle yhtiölle tai sen perustamalle yhtiölle/perustettavan yhtiön lukuun.

Po. tontin asuinrakennusoikeuden vähimmäiskauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 1 000 euroa/k-m² . Tontille toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 400 euroa/k-m². Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu keskimääräinen velaton myyntihinta olisi suurempi kuin 6 500 euroa/as-m². Tällöin lisäkauppahintaa perittäisiin kaksikymmentäviisi prosenttia siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu keskimääräinen velaton myyntihinta ylittää 6 500 euroa/as-m². Edellä sanotun perusteella tontin 20816/4 vähimmäiskauppahinta tulee olemaan arviolta noin 5,2 miljoonaa euroa.

Edellä mainittuja kauppahintoja voidaan pitää kaupungin puolesta hyväksyttävinä ottaen huomioon laaditut arviolausunnot tonttien markkina-arvoista, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet.

Varattaviksi esitettävät suunnitellut tontit ilmenevät liitteenä nro 7 olevasta kaavakartasta.

Nyt päätetään hakumenettelyn ratkaisemisesta sekä tonttien varaamisesta. Tämän lisäksi kaupunginhallitukselle esitetään edellä mainittujen tonttien luovuttamista (myymistä) edellä esityksessä kuvatulla tavalla yhteensä arviolta noin 14,9 miljoonan euron kauppahinnasta ja ensivaiheessa tontteja koskevan toteutussopimuksen sekä kiinteistökaupan esisopimusten (tontit

20816/3 ja 4) tekemistä varauksensaajien kanssa. Tonttien kauppahinnan maksamisen vaiheistuksesta, kauppojen tekemisen aikataulusta ym. myyntiin liittyvistä seikoista on kerrottu tarkemmin liitteenä nro 8 olevassa perustelumuistiossa.

Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 asuntotonttien 1, 3 ja 4 rakentamisen on tarkoitus alkaa tontin 20816/3 osalta viimeistään elokuussa 2016. Tämän jälkeen rakennetaan tontti 20816/4 (aloitus viim. 1/2017) ja lopuksi ryhmärakennuttamismenettelyllä toteutettava tontti 20816/1 (aloitus viim. 6/2017). Tonttien rakentaminen tulisi kestämään arviolta yhteensä noin 3 vuotta.

Esittelijä toteaa, että hakumenettelyn perusteella on saatu kaupunkikuvallisesti ja muutoinkin korkeatasoiset suunnitelmat, joihin tonttien toteuttaminen tulisi perustumaan. Kaupunki tulee saamaan tonttien myyntihintana yhteensä noin 15 miljoonaa euroa. Kilpailun voidaan siten katsoa hyvin täyttäneen sille asetetut tavoitteet.

Esittelijän tarkemmat perustelut

Esittelijän tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä nro 8 olevasta perustelumuistiosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Toteutussopimus, tontit 20816-1, 3 ja 4
2	Tontin 20816-1 lopullisessa kiinteistökaupassa noudatettavat ehdot
3	Tontin 20816-3 kiinteistökaupan esisopimus
4	Tontin 20816-3 lopullisessa kiinteistökaupassa noudatettavat ehdot
5	Tontin 20816-4 kiinteistökaupan esisopimus
6	Tontin 20816-4 lopullisessa kiinteistökaupassa noudatettavat ehdot
7	Kopio asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta
8	Perustelumuistio
9	Hakuohje 20.3.2014
10	Arviointiryhmän muistio
11	Kartta luovutettavista alueista

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A, B ja C	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Päätöskohdista D - H	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Muut hakemusten tekijät päätöskohdista A, B ja C	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 8 Liite 10
Hakemusten tekijät päätöskohdista D - H	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Fira Oy, Pohjola Kiinteistösijoitus Oy ja Taaleritehtaan pääomarahastot Oy päätöskohdista A, B ja C	Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 8 Liite 10
Länsisatamaprojekti Kaupunginhallitus	Liite 10

3
Hankealueen perustaminen ja sopimus arvonnousun määrästä Kulosaaressa

HEL 2015-006634 T 10 04 01

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää perustaa Helsingin kaupungin 42. kaupunginosaan Kulosaareen hankealueen, joka muodostuu tontista 91-42-55-1.

Lisäksi lautakunta päättää tehdä tontin 91-42-55-1 omistajan Asunto Oy Svinhufvudintie 3:n kanssa liitteenä nro 1 olevan sopimuksen tontin arvonnoususta. Arvonnousu aiheutuu poikkeamisluvasta HEL 2015-000429 ja sen sovitaan olevan 425 000 euroa.

Esittelijän perustelut

Asunto Oy Svinhufvudintie 3 oli aikaisemmin hakenut poikkeamislupaa, jonka perusteella tontilla 91-42-55-1 sijaitsevaan rakennukseen olisi rakennettu 550 k-m²:n laajuinen lisäkerros ja piha-alueelle 950 k-m²:n laajuinen rivitalo. Yhtiö oli tehnyt kaupungin kanssa maankäyttösopimuksen, jonka mukaan yhtiö olisi maksanut kaupungille maankäyttökorvausta 320 000 euroa. Uudenmaan ELY-keskus valitti poikkeamispäätöksestä, joka kumottiin. Siten myös maankäyttösopimus jää toteutumatta ja raukeaa muodollisesti tämän vuoden lopussa.

Yhtiö on tehnyt uuden poikkeamishakemuksen (HEL 2015-000429). Siihen sisältyy lisäkerros, mutta ei rivitaloa piha-alueelle. Siten tontille 91-42-55-1 saatetaan rakentaa lisää vaiheittain poikkeamislupien tai asemakaavojen perusteella.

Hankealueen perustaminen ja ensimmäisen poikkeamisluvan aiheuttamasta arvonnoususta sopiminen ovat tarpeellista toimia tontin kokonaisarvonnousun seuraamiseksi.

Poikkeamishakemuksen (HEL 2015-000429) aiheuttamaksi arvonnousuksi on sovittu 425 000 euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankealuesopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Maanomistaja	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1

4
Toimitilatontin varauksen jatkaminen Art Hotel Helsinki Oy:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20816/2)

HEL 2013-014869 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Välimerenkatu 18

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää jatkaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20816 tontin 2 varausta Art Hotel Helsinki Oy:lle (Y-tunnus 2462444-0) hotelli-, liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten 30.6.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan on toimitettava kiinteistöviraston tonttiosastolle 31.12.2015 mennessä selvitys hankkeen toteutuskelpoisuudesta ja rahoitustilanteesta.

2

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

(L1120-89R)

Esittelijän perustelut

Hakemus

Art Hotel Helsinki Oy pyytää kiinteistölautakunnalle osoitetussa ja 8.4.2015 päivätyssä hakemuksessaan Jätkäsaaren tontin 20816/2 suunnitteluvarauksen jatkamista 30.6.2016 asti taidehotellin suunnittelua varten. Hakemus on liitteenä nro 2.

Asemakaava- ja tonttitiedot sekä toteutusaikataulu

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 11770, joka on tullut voimaan 7.8.2009. Ote asemakaavakartasta on liitteenä nro 3.

Hakemuksen kohteena oleva tontti 20816/2 on tarkoitettu toimitilarakennuksille (KTY). Sen pinta-ala on 893 m² ja rakennusoikeus 4 200 k-m². Hankkeen edellyttämä poikkeuslupa on saanut lainvoiman 20.10.2014. Muut kortteliin 20816 kuuluvat tontit on kaavoitettu asumiseen. Asuntotonteista on järjestetty ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely ja ne tullaan varaamaan vuoden 2015 aikana. Varauksen kohteena oleva tontti sekä asuintontit on

tarkoituksenmukaista toteuttaa samaan aikaan. Rakentaminen alkaisi todennäköisesti aikaisintaan vuonna 2016.

Tontin maanalaiseen osaan kohdistuu pitkäaikainen maanvuokrasopimus, joka on otettava suunnittelussa huomioon ja joka tullaan ottamaan huomioon myös tontin pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa tai muussa luovutuksessa. Maanalaisen vuokrauksen vuokra-alue on esitetty liitteessä nro 4.

Sijaintikartta on liitteenä nro 5.

Hakijan ja hankkeen kuvaus

Art Hotel Helsinki Oy on perustettu taidehotellihanketta varten ja merkitty kaupparekisteriin 27.2.2012. Yhtiön omistajiin kuuluu sekä taiteen että hotelliliiketoiminnan ammattilaisia.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa Jätkäsaareen taidehotelli, jonka konseptina on yhdistää suomalaista nykytaidetta ja matkailua uudella tavalla. Hotellihuoneita olisi 90 ja ne olisivat suomalaisten taiteilijoiden ja arkkitehtien suunnittelemia. Hotellihuoneisiin ei pelkästään sijoitettaisi taidetta, vaan jokainen huone olisi taideteos itsessään. Hakijan tavoitteena on tarjota vaihtoehto yksilöllisyyttä ja kokemuksia etsiville matkailijoille. Nimikkohuoneita on suunnittelemassa 16 aiesopimuksen allekirjoittanutta taiteilijaa.

Majoituspalveluiden lisäksi hotelli tarjoaisi kokouspalveluita sekä taiteen myynti- ja välityspalveluita. Hotelli olisi avoinna yleisölle ”nykytaiteenmuseona” viikoittain.

Hakijan, Art Hotel Helsinki Oy -nimisen yhtiön, tarkoituksena on toimia Art Hotel Helsinki -nimisen hotellin hotellioperaattorina. Yhtiö omistaa Kiinteistö Oy Art Hotel Helsinki -nimisen kiinteistöyhtiön, jonka tarkoituksena on rakennuttaa Helsingin Jätkäsaareen hotellirakennus, jossa yhtiön on tarkoitus toimia hotellioperaattorina. Hakijalla on käynnissä rahoitusneuvottelut mm. Finnveran ja Nordean kanssa. Lisäksi hakijalla on ulkopuolinen rahoitusammattilainen toteuttamassa rahoituskierrosta. Hakija arvioi rahoituskierroksen kestävän vielä vähintään puoli vuotta.

Aiempi varauspäätös

Tontti 20816/2 on varattu Art Hotel Helsinki Oy:lle 30.6.2015 saakka kaupunginhallituksen päätöksellä 20.1.2014 (73 §) seuraavin ehdoin:

1

Tontille tuleva rakennus on suunniteltava yhteistyössä

kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, alueen toteutusprojektin ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Varauksensaajan on toimitettava tonttiosastolle 31.12.2014 mennessä selvitys hankkeen toteutuskelpoisuudesta.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että varattavaan tonttiin kohdistuu kiinteistölautakunnan päätöksen 16.5.2013 (262 §) mukainen maanalainen maanvuokraoikeus Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle yhteispysäköintilaitosta ja yhteisväestönsuojatiloja varten. Maanalainen vuokraus on otettava huomioon suunnittelussa ja mahdollisessa tontin pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa tai muussa luovutuksessa.

4

Mikäli kiinteistölautakunta ei perustellusta syystä toisin päätä, varattavan tontin luovutusehtoihin tullaan liittämään soveltuvin osin liitteenä 1 olevan "Jätkäsaaren lisäehdot" -asiakirjan mukaiset ehdot mm. Jätkäsaaren alueen jätteen putkikeräysjärjestelmästä, rakentamisen logistiikkayhteistyöstä, yhteismarkkinoinnista ja rakennuksiin mahdollisesti toteuttavista tele- ja sähkökaapeista.

5

Kaupunki ei vastaa vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei tonttia koskevaa vuokrasopimusta tai kauppakirjaa saada aikaan.

Varausesitys ja perustelut

Esittelijän mielestä Art Hotel Helsinki Oy:n tontin 20816/2 varaushakemuksessa esitetty hanke tukisi matkailualaa ja toteuttaisi siten osaltaan kaupungin elinkeinostrategiaa.

Taidehotellihankkeessa matkailu, kulttuuri ja elinkeinotoiminta nivoutuvat toisiinsa tavalla, johon myös Helsingin kulttuuristrategiassa 2012 - 2017 viitataan. Varauksen jatkaminen mahdollistaisi hankkeen jatkosuunnittelun ja rahoituksen hankkimisen jatkamisen.

Rahoituksen hankkiminen tässä taloustilanteessa vie paljon aikaa. Myös korttelin muiden rakennushankkeiden aikataulu vaikuttaa hotellihankkeen etenemiseen. Hotellin avaaminen keskelle korttelin rakennustyömaata olisi liiketoimintariski hotellioperaattorille.

Esitys mainitun korttelin muiden tonttien ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn ratkaisemisesta on esiteltävänä lautakunnalle tonttiosaston asiana toisaalla tällä esityslistalla. Po. asuintonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa ensimmäisen tontin osalta elokuussa 2016, ja yhteensä kolmen tontin rakentaminen kestäisi kolme vuotta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Jätkäsaaren lisäehdot_72640
2	Hakemus 2015
3	Asemakaavaote 11770
4	Maanalaisen alueen vuokraus Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle
5	Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varauksensaaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1
Kv	Liite 1 Liite 5

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 20.01.2014 § 73

12.12.2013 Ehdotuksen mukaan

5
Alueiden vuokraaminen Kalasatamasta Flow Festival Oy:lle konserttien järjestämistä varten

HEL 2015-006014 T 10 01 01 04

Kiinteistökartta 75/674 498, Kaasutehtaankatu / Parrukatu

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää vuokrata Flow Festival Oy:lle (Y-tunnus 1601850-4) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosasta (osoite Kaasutehtaankatu / Parrukatu) liitekartan mukaiset yhteensä noin 45 700 m²:n suuruiset alueet (konserttikenttä-, sisääntulo- ja huoltoalueet), jotka muodostuvat korttelin 10594 suunnitellusta tontista 1, Hanasaaren laiturialueesta, Kaasutehtaankadusta (10 K) sekä Töölön kylän (432) tilasta RN:o 5:2, seuraavin ehdoin:

1

- alueen rakentaminen 3.8. - 13.8.2015
- konserttipäivät 14.8. - 16.8.2015
- alueen purku 17.8. - 21.8.2015
- henkilökunnan pysäköintialue 5.8. - 20.8.2015

2

Alueiden käytöstä peritään yhteensä 14 175 euron suuruinen kertakaikkinen vuokra, joka on maksettava 24.6.2015 mennessä.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava 3.7.2015 mennessä, ja vuokralaisen on allekirjoitustilaisuuteen mennessä maksettava 2 000 euron suuruinen pantti tai annettava kaupungille vakuudeksi em. suuruinen pankin antama omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus.

Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja 3 kk vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Pantti tai omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ym. vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokrakohteen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Vakuus palautetaan vuokra-ajan tai alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin kuin kaupungilla ei ole vuokrauksesta johtuvia saatavia.

3

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

4

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

5

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

6

Vuokra-alueen rajat osoittaa tarvittaessa kiinteistöviraston tonttiosasto.

7

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

8

Vuokraoikeutta ei voi siirtää.

9

Vuokralaisen tulee selvittää rakentamistoimenpiteiden luvanvaraisuus Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastosta (puh. 09-310 2611*) sekä hankkia tällaiset ja muut tarvittavat luvat ennen rakennus- tai muihin luvanvaraisiin toimenpiteisiin ryhtymistä. Vuokralainen vastaa lupahakemuksista ym. rakentamiseen liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että rakennustoimenpiteelle ei myönnetä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää lupaa.

10

Tehdyt aitamuutokset on palautettava ennalleen kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa sovittavalla tavalla sekä vuokra-alueet

tyhjennettävä ja rakennelmat poistettava sekä alueet saatettava tonttiosaston hyväksymään kuntoon vuokra-ajan päättymiseen mennessä.

11

Mikäli vuokra-alueita ei ole tyhjennetty yhden viikon kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, kaupungilla on oikeus menetellä alueilla olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Alueiden tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maanvuokraa vastaava korvaus alueiden käytöstä kuntoon saattamiseen saakka sekä lisäksi viivästymisestä mahdollisesti aiheutunut vahingonkorvaus peritään vuokralaiselta.

12

Vuokralaisella on etuoikeus vuokraukseen Suvilahden alueelta vuosina 2016, 2017 ja 2018 Flow Festival -tapahtumaa varten kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tarkemmin määrittämänä ajankohtana ja määrittelemiltä alueilta lautakunnan hyväksymien vuorausperusteiden mukaisesti ehdolla, ettei aluerakentamisen johdosta alueen käytölle ole estettä.

13

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

(S0110-235)

Lisäksi lautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston yritystonttitoimiston toimistopäällikön osoittamaan Flow Festival Oy:lle alueen tavarakuljetusautojen pysäköintiä varten myöhemmin vahvistettavalta alueelta ilman erillistä vuokraa.

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päättämään vuosien 2016, 2017 ja 2018 Flow Festival -tapahtumien ajankohdista ja vuokra-alueista lautakunnan nyt hyväksymien vuorausperusteiden mukaisesti ehdolla, ettei aluerakentamisen johdosta alueen käytölle ole estettä.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Flow Festival Oy pyytää saada vuokralle ajaksi 3.8. - 21.8.2015 Kalasatamasta yhteensä noin 45 700 m²:n suuruiset alueet Suvilahdessa järjestettävän Flow Festival -tapahtuman lisäalueita varten. Suvilahden vieressä olevalle entiselle rekkakentälle sijoitetaan nk. Blue tent ja tontille 10252/s nk. Black tent, joissa on tarkoitus järjestää kolme konserttia. Konserttialueelle on määritelty yhteensä 7 500 hengen kapasiteetti/päivä.

Lisäksi tapahtuma tarvitsee vähintään 5 000 m² henkilökunnan (noin 200 autoa) pysäköintiä varten konserttipäivien ajaksi.

Samalla Flow Festival Oy esittää, että lautakunta päättäisi Flow Festival -tapahtuman järjestämisestä myös vuosille 2016, 2017 ja 2018 siten, että se oikeuttaisi tonttiosaston osastopäällikön tekemään päätöksen konsertin yksityiskohdista ko. vuosina. Osastopäällikkö päättäisi mm. päivämäärän ja tarkan alueen kunakin vuonna.

Vuokraus

Esittelijän mielestä ei ole estettä ko. alueiden vuokraamiseksi Suvilahdessa järjestettävää Flow Festival -tapahtumaa varten 3.8. - 21.8.2015 väliseksi ajaksi.

Myöskään lautakunnan päätökselle sallia kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö päättämään tapahtuman järjestämisen yksityiskohdista vuosien 2016, 2017 ja 2018 osalta, kuitenkin lautakunnan hyväksymien perusteiden mukaisesti, ei esittelijän mielestä ole estetä.

Vuokra

Esittelijän mielestä Suvilahden vieressä olevat alueet voitaisiin vuokrata arvioituihin yleisömääriin perustuvalla taksoituksella 0,90/myyty lippu. Tätä taksaa on käytetty viime vuosina Kyläsaaren konserttitapahtumissa sekä samalla paikalla järjestetyn Flow Festival -konserttitapahtuman taksana.

Ympäristölautakunta on päättänyt ottaa käyttöön tapahtumien ympäristökriteerit vuoden 2015 alusta tapahtumissa, joihin odotetaan osallistuvan yhtäaikaisesti yli 1 000 henkeä ja joissa tarjotaan tai myydään pakkaamattomia elintarvikkeita.

Ympäristölautakunta suosittaa, että kaupungin tapahtumapaikkojen vuokrahinnoittelussa otetaan käyttöön lautakunnan ehdotus myöntää Ekokompassi tapahtuma -ympäristöjärjestelmän (tai vastaavan järjestelmän) rakentaneille tapahtumille 30 %:n alennus vuokrasta.

Yleisten töiden lautakunta on (11.11.2014, 35 §) tehnyt päätöksen alennuksen myöntämisestä Ekokompassin hankkineille tapahtumille.

Kiinteistölautakunta voisi esittelijän mielestä noudattaa yleisten töiden lautakunnan päätöstä ja myöntää Flow Festival Oy:lle, jolla on voimassa oleva Ekokompassi-sopimus, tuon 30 %:n alennuksen. Perittävä vuokra on silloin 14 175 euroa (22 500 myytyä lippua x 0,90 euroa - 30 %).

Vuokraus vuosille 2016, 2017 ja 2018

Flow Festival Oy pyytää vuokrausmahdollisuutta myös vuosiksi 2016, 2017 ja 2018, jotta se voisi varmemmin suunnitella sekä kehittää tulevia tapahtumia. Flow Festival -tapahtuma on järjestetty Suvilahden alueella jo vuodesta 2004 lähtien ja sen suosio on ollut tasaisen suurta.

Alueen kaavoitus on käynnissä, mutta näkyvissä ei ole hanketta, joka estäisi tapahtuman järjestämisen myös lähivuosina. Alueelle suunnitteilla oleva SRV Rakennus Oy:n REDI popup - kauppakeskushanke ei estä tapahtumien järjestämistä vuosina 2016 - 2018.

Esittelijän mielestä kiinteistölautakunta voisi oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päättämään vuosien 2016, 2017 ja 2018 Flow Festival -tapahtumien tarkoista päivämääristä ja vuokra-alueista lautakunnan hyväksymien perusteiden mukaan, ellei aluerakentamisen eteneminen vaikuta alueen käyttöön.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Flow Festival 2015_Kartta

Oheismateriaali

1 Flow Festival Oy_Ekokompassi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

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

6
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määräämiseksi Keski-Vuosaaren asuntotontille ja autopaikkatontille sekä osto-option sisällyttämiseksi asuntotontin vuokrasopimukseen (Vuosaari, tontit 54052/6 ja 54054/4)

HEL 2015-004972 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 107/678 507, Mustalahdentie 1 ja 7

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54052 erityisasumisen tontti 6 (asemakaavamerkintä AKS) tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 54052/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27 euron asuinkerrosneliömetrihintaa sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja julkisten tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 14 euron kerrosneliömetrihintaa.

Tontin rahoitus- ja hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta kyseisen tontin osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena seuraavia uusia rahoitus- ja hallintamuotoja sekä pistelukua 100 vastaavia hintoja:

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen ja välimuodon asuntojen (kuten Hitas, asumisoikeus) osalta 24 euroa sekä vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 28 euroa.

Asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion

asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkotukea.

2

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

B

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54054 autopaikoitustontti 4 (asemakaavamerkintä LPA) tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 54054/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron neliömetrihintaa.

2

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

C

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään tontin 54052/6 vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen periaatepäätöksen (1.3.2010, 251 §) mukainen seuraava osto-optio ja muut ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi (5) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-optiotaan aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

2

Tonttia myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 30 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta ja 15 euroa/k-m² liike- ja julkisten tilojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjattujen edellä mainittujen yksikköhintojen mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuihin yksikköhintoihin perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainitut yksikköhinnat luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

4

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.8.2012 Keski-Vuosaaren Mustalahdentien alueen asemakaavan muutoksen nro 11953, ja se tuli lainvoimaiseksi 12.10.2012.

Kaavaan merkitylle erityisasumisen tontille 54052/6 (AKS) tullaan rakentamaan vanhuksille tarkoitettuja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Tonttia on tarjottu varauksensaajalle ostettavaksi suoraan. Tontti saatetaan kuitenkin ensin vuokrata pitkäaikaisesti, joten sille tulee myös vahvistaa vuokrausperusteet. Samalla tulisi sisällyttää tontin vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen periaatepäätöksen (1.3.2010, 251 §) mukaiset tontin osto-optiota koskevat ehdot.

Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan tontin 54052/6 laskennallinen asuintilojen k-m²-hinta on tasossa 4/2015 (ind. 1908) noin 515 euroa/k-m² sekä liike- ja julkisten tilojen k-m²-hinta noin 267 euroa/k-m². Tällöin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 2,06 euroa/as-m²/kk.

Tontin 54052/6 osto-option mukaisen myyntihinnan esitetään määräytyvän asuintilojen osalta hintatasossa 4/2015 (ind.1908) noin 572 euron/k-m² ja vastaavasti liike- ja julkisten tilojen osalta noin 286 euron/k-m² mukaan.

Kaava-alueelle sijoittuu lisäksi kaupungin omistuksessa oleva maantasoinen autopaikkatontti 54054/4 (LPA), jolle tulee myös vahvistaa vuokrausperusteet.

Mainitut tontit esitetään vuokrattaviksi 31.12.2080 saakka.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Vuosaaren asuntotontin (AKS) 54052/6 Graniittiholvi Oy:lle 31.12.2016 saakka senioreille suunnattujen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Tontille 54054/4 (LPA) ei ole tehty varauspäätöstä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 12.10.2012 lainvoimaiseksi tulleen Keski-Vuosaaren asemakaavan muutoksen nro 11953 mukaan tontti 54052/6 kuuluu ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten tarkoitetujen asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AKS) ja tontti 54146/4 (nykyinen tontti 54054/4) autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Erityisasumisen tontin 54052/6 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 100 + 250 k-m², jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan ja toinen luku asumista palveleville liike- tai julkisille tiloille varattavan kerrosalan. Suurin sallittu kerrosluku tontilla on VI.

Tontin 54052/6 pinta-ala on 1 279 m² ja osoite Mustalahdentie 1. Kyseinen tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.5.2015.

Tontin 54054/4 pinta-ala on 381 m² ja osoite Mustalahdentie 7. Kyseinen tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.5.2015.

Maaperätiedot

Kaupungilla käytettävissä olevien tietojen mukaan tontilla 54052/6 ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Tontilla 54054/4 on tehty pilaantuneen maaperän kunnostus. Ympäristökeskuksen kunnostuksesta 16.12.2014 antaman kirjeen mukaan puhdistus on tehty hyväksyttävällä tavalla. Alueelle jääneiden pilaantuneiden maiden vuoksi vuokranantajalla on kuitenkin viiden vuoden ajan vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien velvollisuus korvata mahdollisesta maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset siten kuin vuokranantajan ja vuokralaisen kesken tarkemmin sovitaan.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Asuntotontin vuokra

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

Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan tontin (AKS) 54052/6 vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27 euron suuruista asuinkerrosneliömetrihintaa. Tällöin asuntotontin laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa 4/2015 (ind. 1908) on noin 515 euroa/k-m². Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,06 e/kk/m².

Tontille 54052/6 toteutettavien liike- ja julkisten tilojen osalta esitetään, että vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Hintatasossa 4/2015 (ind. 1908) laskettu kerrosneliömetrihinta on 267 euroa/k-m².

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

LPA-tontin vuokra

Maantasoisen autopaikkatontin (LPA) 54054/4 vuosivuokran ehdotetaan perustuvan vakiintuneen käytännön mukaisesti virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan 1 euron suuruiseen tonttineliömetrihintaan.

Mainittu vuokra vastaa velvoiteautopaikkojen maantasoisilta autopaikkatonteilta (LPA) vakiintuneesti perittyä vuokraa.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan kaikkien edellä mainittujen tonttien osalta noin 65 vuotta, eli 31.12.2080 päättyvää vuokrakautta.

Osto-optio

Kaupunginhallitus päätti 1.3.2010 (251 §), että vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit luovutetaan vuokraamalla ne siten, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus.

Päätöksen perusteella vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten luovutettavan tontin 54052/6 osalta esitetään vuokralaiselle oikeutta ostaa tontti sisällyttämällä osto-optiota koskeva ehto vuokrasopimukseen.

Osto-option ehdot määräytyisivät mainitun päätöksen mukaisesti. Siten vuokralainen voisi käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön. Osto-oikeus olisi voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Lisäksi tontilla olevat rakennukset tulisi pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan kauppahinnan perustana oleva rakennusoikeuden pääoma-arvo on maanvuokran perusteena oleva elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaava rakennusoikeuden yksikköhinta kerrottuna 1,1:llä sekä korjattuna kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

Tällä perusteella määräytyvä yksikköhinta olisi tontin 54052/6 osalta 30 euroa/k-m² (27 x 1,1) asuntokerrosalan osalta. Nykyarvoltaan (4/2015, ind.1908) tämä vastaa noin 572 euron kerrosneliömetrihintaa. Liike- ja julkisten tilojen osalta yksikköhinta olisi 15 euroa/k-m² (14 x 1,1), joka vastaa nykyarvoltaan noin 286 euron kerrosneliömetrihintaa.

Kaupungilla olisi esityksen mukaan kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä asuntoalan osalta vähintään 30 euron yksikköhintaan ja liike- ja julkisten tilojen osalta 15 euron yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla mainittu yksikköhinta vähintään luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

Lisäksi kaupungilla olisi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa, poikkeamispäätöksessä tai muutoin ylittää

pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

1 Ote asemakaavan nro 11953 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Asuntotonttitoimisto Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö 06.05.2015 § 125

7
Tontinvaraussopimuksen ja varausehtojen muuttaminen (Laajasalo, Borgströminmäki, tontti 49042/1)

HEL 2014-003828 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 65/673 501, Rosalankuja 5

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää muuttaa Peab Oy:lle varatun Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49042 suunnitellun tontin 1 (os. Rosalankuja 5, pinta-ala 5 709 m², kiinteistötunnus 91-49-42-1) varauspäätöksen ehtoja (kiinteistölautakunta 23.3.2010, 218 §) sekä 4.6.2010 allekirjoitettua tontinvaraussopimusta seuraavasti:

1

Varauksensaajalle asetettua määräaikaa hakea tontille rakennuslupa jatketaan vuoden 2015 loppuun saakka.

2

Tontinvaraussopimuksen mukainen asuntojen keskikokovaatimus vähintään 65 as-m² (noin 80 k-m²) muutetaan siten, että asuinhuoneistoalasta vähintään 60 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ja näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

3

Tontinvaraussopimuksen mukaista energiatehokkuusehtoa muutetaan siten, että rakennus täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

4

Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa voittaneen kilpailuehdotuksen mukaisesti tai vähintään siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Jatkosuunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmän kanssa ja tontin rakennussuunnitelmat on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi ennen rakennusluvan hakemista.

B

Lisäksi kiinteistölautakunta päättää, että muutokset tulevat voimaan, kun varauksensaaja on allekirjoittanut liitteenä nro 1 olevan 4.6.2010 allekirjoitetun tontinvaraussopimuksen muuttamista koskevan sopimuksen.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta järjesti vuonna 2009 tontinvarauskilpailun Laajasalon Kruunuvuorenrannan Borgströminmäen asuinkerrostalotonteilla (AK). Kilpailuehdotusten perusteella lautakunta varasi keväällä 2010 Peab Oy:lle tontin 49042/1 vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja.

Kilpailun jälkeen alueen toteutus on siirtynyt kaavavalitusten vuoksi, joten varausehtoja esitetään tarkistettaviksi muuttuneen tilanteen johdosta.

Asuntojen keskikokovaatimus ja energiatehokkuusehto muutetaan nykyisen käytännön mukaisiksi. Samalla esitetään lisäaikaa hankkeen käynnistämiselle. Tehtävät muutokset ovat mahdollisia, mutta laatutason sekä perusratkaisujen tulee säilyä.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös ja kumppanuuskaavoitus

Kiinteistölautakunta järjesti syksyllä 2009 tontinvarauskilpailun, joka käsitti kymmenen Laajasalon Borgströminmäen alueen asuinkerrostalotonttia (AK). Laatukilpailu järjestettiin asemakaavaluonnoksen pohjalta, ja tarkoituksena oli valita alueen tonteille rakennuttajat/rakentajat, jotka osallistuvat alueen asemakaavan jatkokehittelyyn eli ns. kumppanuuskaavoitukseen. Kumppanuuskaavoituksen tavoitteena oli saada aikaan kaavaratkaisuiltaan toteuttamiskelpoinen asemakaava, joka luo edellytykset korkeatasoiselle asuntorakentamiselle sekä viihtyisälle ja turvalliselle elinympäristölle.

Lautakunta päätti 23.3.2010 (218 §) varata 31.12.2011 saakka mm. Peab Oy:lle tontin 49042/2 (nykyinen tontti 49042/1) vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja (kilpailuehdotus ”Kanteleet”). Kaupunginhallitus on jatkanut varausta 14.1.2013 (49 §) vuoden 2014 loppuun saakka entisin ehdoin, ja myös rakentamisen aloittamiselle varattua määräaikaa on jatkettu vuoden 2014 loppuun.

Tontin 49042/1 varauksen muuttaminen

Hakemus

Peab Oy on esittänyt 23.1.2015 päivätyllä hakemuksellaan sille varatun tontin 49042/1 varausehtojen lieventämistä. Peab Oy:n mukaan kilpailuehdotus laadittiin vuoden 2009 tilanteen, yrityksen strategian ja suhdanneodotusten perusteella ja kilpailusuunnitelmasta tuli kunnianhimoinen ja toteutuskustannuksiltaan merkittävästi kalliimpi kuin, mitä asemakaavamääräykset edellyttivät. Kilpailualueen kaavamuutoksen valitusten käsittelyaikana Peab Oy:n asuntorakentamisen organisaatio ja strategia muuttuivat täysin. Lisäksi yleinen taloustilanne, asuntojen kuluttajamyynnin merkittävä vähentyminen sekä lähitulevaisuuden suhdanneodotukset ovat olennaisesti heikentyneet vuodesta 2009.

Peab Oy kertoo laatineensa syksyllä 2014 päivitetyt kannattavuuslaskelmat alkuperäiseen kilpailuehdotukseen ja tämän päivän markkinahintaan perustuen ja todenneensa hankkeen kannattamattomaksi. Sen näkemyksen mukaan kilpailusuunnitelmasta aiheutuvat, kaavamääräykset ylittävät lisäkustannukset eivät tuo asiakkaille sellaista lisäarvoa, että niiden perusteella voitaisiin nostaa asuntojen myyntihintaa. Niinpä Peab Oy laati nykyiseen suhdannetilanteeseen paremmin sopivat ja kustannustehokkaammat, mutta kuitenkin asemakaavan mukaiset suunnitelmat. Nämä suunnitelmat hylättiin aluetyöryhmässä loppusyksystä 2014 ja siellä edellytettiin kilpailuehdotuksen mukaisessa suunnitelmassa pysymistä.

Peab Oy toivoisi pääsevänsä hankkeen suunnittelussa ja markkinoinnissa eteenpäin, mikäli hankkeen toteutusedellytykset paranisivat ja alkuperäisiin ehtoihin voitaisiin saada lievennyksiä.

Edellä mainitusta johtuen Peab Oy pyytää alkuperäisen tontinvaraussopimuksen ehtojen lieventämistä siten, että asuntojen keskipinta-alavaatimuksesta luovuttaisiin ja että energiatehokkuusvaatimukset vastaisivat kilpailuajankohdan vaatimustasoa. Peab Oy toivoo edellä mainitun lisäksi joustavuutta alkuperäisen kilpailusuunnitelman arkkitehtuurista poikkeamisessa. Peab Oy:n mukaan asuntojakauman muuttuessa myös suunnitelman massoittelun voidaan olettaa muuttuvan. Lisäksi Peab Oy pyytää lisäaikaa rakennuslupahakemuksen jättämiselle vuoden 2015 loppuun saakka, mikäli hankkeelle myönnetään sen esittämät lievennykset.

Varaussopimuksen muutos ja varaussopimus

Esittelijä toteaa, että asuntojen keskipinta-alasta, rakennusten energiatehokkuudesta sekä kilpailusuunnitelman arkkitehtuuriratkaisuista poikkeamisesta on neuvoteltu Peab Oy:n sekä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin kanssa. Esittelijän mielestä

esitettyä ratkaisua voidaan pitää perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena.

Nykyisessä suhdannetilanteessa voidaan katsoa perustelluksi luopua vaikeaksi koetusta varausehtojen mukaisesta asuntojen 65 as-m²:n keskipinta-alavaatimuksesta. Varauksensaajan mukaan perheasuntojen kauppa on lähes pysähtynyt ja asuntojen kokonaishinta muodostuu korkeaksi. Lisäksi nykyisen sopimuksen mukainen keskipinta-ala ei mahdollista hankkeen myymistä investorille, mikäli kuluttajakauppa ei vedä.

Pinta-alavaatimus esitetään korvattavaksi ehdolla, jonka mukaan tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 60 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ja näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Myös energiatehokkuuden osalta on perusteltua hyväksyä poikkeus tontinvaraussopimuksessa edellytetystä vaatimustasosta. Kilpailuajankohdan jälkeen energiatehokkuutta koskeva lainsäädäntö on tiukentunut, ja nykyisten määräysten mukainen A-energiatehokkuusluokka aiheuttaa lisäkustannuksia kilpailuajankohtana edellytettyyn vaatimustasoon nähden. Varauspäätöksen aikainen energiatehokkuusluokka A vastaa nykyistä tehokkuusluokkaa C.

Varauksessa voitaisiin esittelijän mielestä näin ollen soveltaa nykyisten tontinluovutusehtojen mukaisia energiatehokkuusvaatimuksia, joiden mukaan rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Tarkasteltaessa yleisemmällä tasolla mahdollista poikkeamista kilpailusuunnitelmasta voidaan todeta, että huoneistojakauman muutokset tulevat edellyttämään todennäköisesti muutoksia myös kaupunkikuvallisissa ratkaisuissa. Niiden osalta tulee kuitenkin lähtökohtana olla, ettei voittaneesta kilpailuehdotuksesta ilmenevää laatutasoa tai perusratkaisuja heikennetä. Muutokset ovat lähtökohtaisesti siten mahdollisia, mutta laatutason (esim. materiaalit) ja perusratkaisujen (esim. kaupunkikuvallinen ilme) tulee säilyä.

Jatkosuunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmän kanssa. Ennen rakennusluvan hakemista suunnitelmat tulee lisäksi hyväksyttää kiinteistöviraston tonttiosastolla. Aluetyöryhmän suunnitelmia puoltavalla kannalla on olennainen merkitys mainitussa hyväksymisprosessissa.

Koska hankkeen suunnittelu on viivästynyt heikoista toteutusedellytyksistä johtuen, on perusteltua myöntää lisäaikaa rakennusluvan jättämiselle vuoden 2015 loppuun, mikäli edellytykset hankkeen eteenpäin viemiselle näillä muutoksilla saavutetaan.

Esitetty ratkaisu edellyttää 4.6.2010 allekirjoitetun tontinvaraussopimuksen muuttamista edellä mainituin osin. Liitteenä nro 1 on luonnos tontinvaraussopimuksen muuttamista koskevaksi sopimukseksi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Sopimusluonnos tontinvaraussopimuksen muuttamisesta
2	Ote asemakaavan nro 12000 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varauksensaaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1
Kv Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmä	Liite 1

8
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määräämiseksi Kivikon asuinrakennusten tontille sekä osto-option sisällyttämiseksi tontin vuokrasopimukseen (Mellunkylä, Kivikko, tontti 47355/1)

HEL 2015-005507 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 117/680 503, Kivikonkaari 36

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvä suunniteltu tontti 47355/1 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 47355/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron kerrosneliömetrihintaa sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

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

B

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään tontin 47355/1 vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen periaatepäätöksen (1.3.2010, 251 §) mukainen seuraava osto-optio ja muut ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi (5) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-optiotaan aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 28 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

3

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 5.5.2010 Kivikon alueen asemakaavan muutoksen nro 11860, ja se tuli lainvoimaiseksi 18.6.2010.

Kaavaan merkitylle asuinrakennusten tontille 47355/1 (A) tullaan rakentamaan vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Tonttia on tarjottu varauksensaajalle suoraan ostettavaksi. Tontti saatetaan kuitenkin ensin vuokrata pitkäaikaisesti, joten sille tulee vahvistaa myös vuokrausperusteet. Samalla tulisi sisällyttää tontin vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen periaatepäätöksen (1.3.2010, 251 §) mukaiset tontin osto-optiota koskevat ehdot.

Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan tontin 47355/1 laskennallinen asuintilojen k-m²-hinta on tasossa 4/2015 (ind. 1908)

noin 477 euroa/k-m². Tällöin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 1,91 euroa/as-m²/kk.

Tontin 47355/1 osto-option mukaisen myyntihinnan esitetään määräytyvän asuintilojen osalta hintatasossa 4/2015 (ind.1908) noin 534 euron/k-m² mukaan.

Mainittu tontti esitetään vuokrattavaksi 31.12.2080 saakka.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Kivikon asuntotontin (A) 47355/1 Jyränoja Oy:lle 31.12.2016 saakka vapaarahoitteisten sääntelemättömien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten ilman Hitas-ehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 5.5.2010 hyväksymän ja 18.6.2010 lainvoimaiseksi tulleen Kivikon asemakaavan muutoksen nro 11860 mukaan tontti 47355/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 560 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku tontilla on II.

Tontin 47355/1 pinta-ala on 1 618 m² ja osoite Kivikonkaari 36. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin, mutta sitä koskeva tonttijako nro 12616 on hyväksytty 1.6.2015.

Maaperätiedot

Kaupungilla käytettävissä olevien tietojen mukaan tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 (237 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Mellunkylän Kivikon tontit (A) 47352/2-3 ja 47353/1, 2 ja 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Tontit 47352/2 ja 3 sekä 47353/1 ja 2 on vuokrattu pitkäaikaisesti ja niille on toteutettu vapaarahoitteisia omistusasuntoja sekä asumisoikeusasuntoja.

Asuntotontin vuokra

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

Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan tontin (A) 47355/1 vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista asuinkerrosneliömetrihintaa. Tällöin asuntotontin laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa 4/2015 (ind. 1908) on noin 477 euroa/k-m². Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,91 euroa/as-m²/kk.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 65 vuotta eli 31.12.2080 päättyvää vuokrakautta.

Osto-optio

Kaupunginhallitus päätti 1.3.2010 (251 §), että vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit luovutetaan vuokraamalla ne siten, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus.

Päätöksen perusteella vapaarahoitteista omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa varten luovutettavan tontin 47355/1 osalta esitetään vuokralaiselle oikeutta ostaa tontti sisällyttämällä osto-optiota koskeva ehto vuokrasopimukseen.

Osto-option ehdot määräytyisivät mainitun päätöksen mukaisesti. Siten vuokralainen voisi käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Osto-oikeus olisi voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan kauppahinnan perustana oleva rakennusoikeuden pääoma-arvo on maanvuokran perusteena oleva elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaava rakennusoikeuden yksikköhinta kerrottuna 1,1:llä sekä korjattuna kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

Tällä perusteella määräytyvä yksikköhinta olisi tontin 47355/1 osalta 28 euroa/k-m² (25 x 1,1) asuntokerrosalan osalta. Nykyarvoltaan (4/2015, ind.1908) tämä vastaa noin 534 euron kerrosneliömetrihintaa.

Kaupungilla olisi esityksen mukaan kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä asuntoalan osalta vähintään 28 euron yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla mainittu yksikköhinta vähintään luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

Lisäksi kaupungilla olisi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa, poikkeamispäätöksessä tai muutoin ylittää pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Ote asemakaavan nro 11860 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Asuntotonttitoimisto Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö 13.05.2015 § 137

9
Asuinkerrostalotontin rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen (Laajasalo, Gunillankallio, tontti 49048/6)

HEL 2015-006280 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 65/672 501, Mellinintie

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää muuttaa Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle ja AVAIN Asumisoikeus Oy:lle kaupunginhallituksen päätöksellä 28.1.2013 (139 §) varatun ohjeellisen tontin 49048/5 rahoitus- ja hallintamuotoa seuraavasti:

1

Ohjeellisesta tontista 49048/5 muodostettu tontti 49048/6 tulee toteuttaa Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:n toimesta valtion tukemana asumisoikeustuotantona.

2

Rakentaminen tontilla 49048/6 on aloitettava viimeistään 31.12.2015. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään tai olla jatkamatta varausta.

3

Muutoin noudatetaan kaupunginhallituksen päätöksen 28.1.2013 (139 §) ehtoja.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy pyytää 14.4.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että tontin 49048/6 rahoitus- ja hallintamuoto muutettaisiin vapaarahoitteisesta Hitas I -ehdoin toteutettavasta omistusasuntotuotannosta valtion tukemaksi asumisoikeusasuntotuotannoksi.

Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:n mukaan kohteelle ei ole saatu riittävästi ennakkovarauksia, minkä vuoksi rakennustöitä ei ole voitu aloittaa. Sen sijaan Asuntosäätiö-konserniin kuuluvalla Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:llä olisi mahdollisuus toteuttaa tontti asumisoikeustuotantona. Hankkeen rahoittamisesta on alustavasti sovittu ARA:n kanssa.

Varauspäätös ja tontin muodostus

Kaupunginhallitus varasi 28.1.2013 (139 §) ohjeellisen kaavatontin 49048/5 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle ja AVAIN Asumisoikeus Oy:lle. Päätöksen mukaan tontin kokonaisasuinrakennusoikeudesta (4 800 k-m²) 2 400 k-m² toteutetaan Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:n toimesta vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja 2 400 k-m² AVAIN Asumisoikeus Oy:n toimesta asumisoikeustuotantona.

Mainitun varauspäätöksen mukaan lautakunnalla on oikeus tehdä varausehtoihin muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Tontista 49048/5 on muodostettu tontit 49048/6 ja 7. Tontti 49048/6 on varauksensaajien keskinäisin sopimuksin osoitettu Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:n toteutettavaksi.

Perustelut ja rakentamisvelvoite

Tontin 49048/6 rahoitus- ja hallintamuodon muutos ja sen vaikutus Kruunuvuorenrannan alueen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan olisi vähäinen. Muutos olisi lisäksi tarpeen rakentamisen edistämiseksi. Tämän vuoksi varauksensaajalle asetettaisiin velvoite aloittaa rakentaminen tontilla viimeistään 31.12.2015.

Muutosta voidaan edellä mainittujen seikkojen vuoksi pitää perusteltuna.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varauksensaaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Tonttiosasto Kaupunginkanslia	

10
Asuntotontin varaussopimuksen muuttaminen (Laajasalo, Borgströminmäki, tontti 49096/3)

HEL 2015-004240 T 10 01 01 02

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää muuttaa NCC Rakennus Oy:lle varatun Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49096 tontin 3 varaussopimusta hintapuitteen osalta seuraavasti:

1

Tontille (AK) 49096/3 rakennettavien asuntojen korkeimpana sallittuna keskimääräisenä velattomana enimmäismyyntihintana pidetään 3 530 euroa/asm².

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.

Tiivistelmä

NCC Rakennuttaja Oy:n 4.6.2010 allekirjoittaman tontin 49096/3 varaussopimuksen mukaan asuntotontin (AK) 49096/3 korkeimpana sallittuna keskimääräisenä velattomana enimmäismyyntihintana pidetään 2900 euroa/asm². Hintapuite sidotaan rakennuskustannusindeksin pistelukuun 4/2009 ja sitä tarkistetaan indeksin muutoksen mukaisesti. Rakennuttajalla on lisäksi oikeus lisätä hankinta-arvoon putkijätekeräysjärjestelmästä hankkeelle aiheutuvat todelliset kustannukset.

NCC Rakennus Oy esittää nyt, että kohteen lopullista hintapuitetta tulee korottaa muuttuneiden vaatimusten johdosta. Hintapuitetta tulisi korottaa siten, että kohteen lopullinen hintapuite olisi 3 530 euroa/asm².

Esittelijän perustelut

Varauspäätös ja tontin lyhytaikainen vuokraaminen

Kiinteistölautakunta päätti 23.3.2010 (218 §) varata 31.12.2011 saakka NCC Rakennus Oy:lle Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49045 tontin 3 (AK) (kilpailuehdotus ”Henriks Pipa”) ns. välimuodon asuntotuotantoon (Hitas, osaomistus tai asumisoikeus). (Tontti 49096/3 on entinen kaavaluonnoksen tontti 49045/3).

Kaupunginhallitus päätti 14.1.2013 (49 §) jatkaa Laajasalon Borgströminmäen alueen asuinkerrostalotonttien tonttivarauksia 31.12.2014 saakka entisin ehdoin.

Tontti 49096/3 toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin.

NCC Rakennuttaja Oy:n 4.6.2010 allekirjoittaman tontin 49096/3 varaussopimuksen (No ED 3598) mukaan AK-tontille 49096/3 rakennettavien asuntojen korkeimpana sallittuna keskimääräisenä velattomana enimmäismyyntihintana pidetään 2900 euroa/asm². Hintapuite sidotaan rakennuskustannusindeksin pistelukuun 4/2009 ja sitä tarkistetaan indeksin muutoksen mukaisesti. Asuntoneliöihin ei lasketa asemakaavan sallimia lisätiloja. Asuntoneliöitä ovat siten ainoastaan asuntojen huoneistoalaan luettavat tilat. Asuntoneliöihin ei myöskään esimerkiksi lasketa asemakaavan mahdollisesti edellyttämiä liike- ja/tai työtiloja eikä asukkaiden yhteistiloja.

Hintapuitteeseen sisältyvät kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hintapuitteeseen sisältyvät esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen ja muiden vastaavien kustannukset. Varauksensaajalla on oikeus kuitenkin lisätä edelle mainittuun hintapuitteeseen mahdollisesta putkijätekeräysjärjestelmästä aiheutuvat todelliset kustannukset.

Tontti 49096/3 on vuokrattu (AtPtk 20.4.2015, 100 §) Asunto Oy Helsingin Selmalle (Y-tunnus 258183-2) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.4. - 30.9.2015 väliseksi ajaksi.

Hakemus hintapuitteen korottamiseksi

NCC Rakennus Oy on toimittanut kiinteistöviraston tonttiosastolle liitteenä nro 1 olevan hakemuksen (päivätty 6.5.2015) koskien tontin 49096/3 hintapuitteen tarkistamista. Hakemuksessa NCC Rakennus Oy esittää, että hintapuitetta tulisi korottaa siten, että kohteen lopullinen hintapuite olisi 3 530 euroa/asm². Alkuperäinen hintapuite 2 900 euroa/asm² korjattuna rakennuskustannusindeksillä (2/2015) on 3 116 euroa/asm² (alv. 22 %). Edelleen hintapuite nykyisellä arvonlisäverokannalla (alv. 24 %) on 3 218 euroa/asm². Näin ollen kohteen lopullista hintapuitetta tulisi korottaa yhteensä noin 312 euroa/asm² (sisältää jäteputkikeräysjärjestelmän kustannuksia noin 68 euroa/asm²).

Hintapuitteen korottamista NCC Rakennus Oy perustelee sillä, että hankkeen toteuttaminen on viivästynyt hankkeesta riippumattomista syistä. Alkuperäinen tavoite on ollut hankkeen käynnistäminen pikaisella aikataululla, mutta muun muassa asemakaavasta tehdyt valitukset ovat hidastaneet kohteen toteuttamista vuosilla. Kilpailuajankohdan jälkeen suunnitelmia on kehitetty yhteistyössä alueryhmän kanssa. Alueelle on myös tehty päätös putkijätekeräysjärjestelmän toteuttamisesta. Lisäksi kilpailuajankohdan jälkeen rakentamismääräyksiin ja työturvallisuussäännöksiin on tullut muutoksia.

Tontilla tehtyjen pohjatutkimusten ja viereisen tontin 49096/4 rakentamisen yhteydessä saatujen kokemusten perusteella tontti 49096/3 on osoittautunut perustettavuudeltaan vaativaksi.

Hintapuitteen korottaminen ja Hitas-työryhmän lausunto

Muuttuneiden lähtötietojen ja suunnitteluratkaisujen johdosta voidaan katsoa, että perusteet hintapuitteen korottamiselle ovat olemassa. Muutoksia on tapahtunut muun muassa toteutuneen kaavan, aluetyöryhmän vaatimusten sekä määräysten muutosten seurauksena. Kohteen hintapuitetta on perusteltua korottaa, koska näin mahdollistetaan hankkeen toteutuminen.

Hitas-työryhmä päätti 29.5.2015 lausuntonaan kiinteistövirastolle puoltaa tontilla 49096/3 sijaitsevan Asunto Oy Helsingin Selman hankinta-arvoksi 13 984 095 euroa (alv. 24 %) ja samalla puoltaa hankkeen lopulliseksi hintapuitteeksi 3 530 euroa/asm². Hitas-työryhmän lausunto on liitteenä nro 2.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Hakemus
2	Hitas-työryhmän lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet

Varauksensaaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muut otteidensaajat	

11
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Jakomäen ja Pihlajiston asuntonttien vuokrausperusteiden määräämiseksi (Suurmetsä, Jakomäki, tontti 41200/28 ja Malmi, Pihlajisto, tontti 38317/4)

HEL 2015-006708 T 10 01 01 02

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) asemakaavan muutokseen nro 12135 sisältyvä asuntotontti 38317/4 (kerrostalo) tai sen sijaan tuleva tontti kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntontin 38317/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

3

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

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) 2.5.2013 hyväksytyn tonttijaon nro 12574 mukainen asuntotontti 41200/28 (kerrostalo) tai sen sijaan tuleva tontti kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin 41200/28 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

3

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

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tiivistelmä

Nyt on tarkoitus vahvistaa vuokrausperusteet Jakomäen täydennysrakentamistontille (AK) 41200/28 sekä Pihlajiston asuntotontille (A) 38317/4. Tontille 38317/4 esitetyt vuokrausperusteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1908) noin 477 euroa/k-m². Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,91 euroa/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,53 euroa/kk/m²). Tontille 41200/28 esitetyt vuokrausperusteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1908) noin 382 euroa/k-m². Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,53 euroa/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,22 euroa/kk/m²).

Esittelijän perustelut

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Nuorisosäätiölle 31.12.2016 saakka tontin 38317/4 valtiontukemien nuorille ja nuorille lapsiperheille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Hankkeen asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee sijoittua perheasuntoihin (kaksi makuuhuonetta tai enemmän).

Tonttia 41200/28 ei ole varattu. Tontti muodostetaan täydennysrakentamista varten tontista 41200/25 (entinen tontti 41200/20), joka on ollut vuokrattuna Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Tontille toteutetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja ja se vuokrataan Helsingin kaupungit asunnot Oy:lle.

Vuokraukset

Tontti 38317/4 on vuokrattu (AtPtk 19.5.2015, 139 §) Kiinteistö Oy Helsingin Pihlajistontie 1:lle rakennusluvan hakemista sekä maanrakennus- ja paalutustöiden aloittamista varten 16.5. - 15.11.2015 väliseksi ajaksi.

Tonttia 41200/28 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti. Tontille toteutetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja ja se vuokrataan myöhemmin pitkäaikaisesti Helsingin kaupungit asunnot Oy:lle.

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 29.5.2013 hyväksymän ja 12.7.2013 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12135 mukaan tontti 38317/4 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Asuntotontille (AK) 41200/20 on laadittu täydennysrakentamista koskeva asemakaavan muutos nro 12134, joka on tullut lainvoimaiseksi 22.12.2012. Tontista (AK) 41200/20 on kaavamuutoksella erotettu lisärakentamista varten muun muassa uusi asuinkerrostalotontti (AK) 41200/24. Samalla tontin 41200/20 pinta-alaa on pienennetty ja siitä on muodostettu tontti (AK) 41200/25. Täydennysrakentamishankkeen edetessä päätettiin vielä erottaa tontista 41200/25 omaksi tontikseen tontti (AK) 41200/28 (tontti 41200/28 on hyväksytyn tonttijaon nro 12574 mukainen tontti).

Tonttien tiedot

Tonttien pinta-alat, osoitteet ja rakennusoikeudet ilmenevät liitteestä nro 1.

Tontit ovat ohjeellisia kaavatontteja eikä niitä ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vertailutiedot

Vertailutietona tontin 38317/4 osalta mainittakoon, että kaupunginvaltuuston päätti 7.5.2014 (145 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Johtokiventien tontit 38029/3 ja 38031/4 (sijaitsevat Pihlajamäentien toisella puolella tonttiin 38317/4 nähden) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Vertailutietona tontin 41200/28 osalta mainittakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 4.6.2014 (223 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 41200/24 (tontti 41200/24 kuuluu samaan täydennysrakentamishankkeeseen tontin 41200/28 kanssa) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa 31.12.2075 saakka.

Asuntotonttien vuokra

Pihlajiston kerrostalotontin (AK) 38317/4 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 1,91 euroa/kk/m² ja arava-alennus huomioon ottaen noin 1,53 euroa/as-m²/kk. Tontille esitettävä vuokra vastaa nykyarvoltaan (3/2015, ind. 19,08) noin 477 euron kerrosneliömetrihintaa.

Jakomäen kerrostalotontin (AK) 41200/28 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 1,53 euroa/kk/m² ja arava-alennus huomioon ottaen noin 1,22 euroa/as-m²/kk. Tontille esitettävä vuokra vastaa nykyarvoltaan (3/2015, ind. 19,08) noin 382 euron kerrosneliömetrihintaa.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.

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

Tontin 41200/28 osalta vuokra-ajaksi ehdotetaan 31.12.2075 päättyvää vuokrakautta, sillä samaan täydennysrakentamiskokonaisuuteen kuuluvalle tontille 41200/24 on vahvistettu vuokrausperusteet 31.12.2075 saakka. Tontille 38317/4 vuokra-ajaksi ehdotetaan 31.12.2080 päättyvää vuokrakautta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Tonttitiedot
2	Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12134
3	Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12135
4	Tonttijakokartta nro 12574

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

12
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kerrostalotonttien varaamiseksi Att:lle, Kevalle ja HOK-Elannolle sekä eräiden tonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttamiseksi (Laajasalo, tontit 49080/11 ja 49029/7; Kalasatama, tontit 10630/2 ja 4)

HEL 2015-006660 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 65/673 501, 657673 502 ja 75/674 498; Gunillantie, Isosaarentie ja Sompasaaren laituri

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää todeta asuntotuotantotoimistolle varatun tontin 49080/11 varauksen varauksensaajan ilmoituksesta päättyneeksi.

Samalla lautakunta päättää todeta VVO Asunnot Oy:n tonttiin 49029/7 kohdistuvan varauksen varauksensaajan ilmoituksesta päättyneeksi.

B

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Kevalle (Y-tunnus 0119343-0) ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle (Y-tunnus 1837954-9) Laajasalon (49.) suunnitellun asuinkerrostalotontin (AK) 49080/11 asunto- ja päivittäistavarakauppahankkeen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille rakennettavat asunnot tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Tontille kaavassa osoitettavat liiketilat tulee suunnitella päivittäistavarakauppaa varten.

2

Varauksensaajat ovat tietoisia, että hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella tonttiin kohdistuvien nykyisten maanvuokrasopimuksen päättämistä/muuttamista, tontilla sijaitsevan olemassa olevan rakennuksen purkamista sekä sitä, että tontille laadittu asemakaavan muutos saa lainvoiman. Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hanke mainittujen syiden vuoksi viivästyy tai estyy.

Varauksensaajat vastaavat hankkeen suunnittelusta ja rakentamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaajat ovat tällöin velvollisia muun ohella kustannuksellaan huolehtimaan tarvittavista purkutoimenpiteistä sekä sopimaan keskenään ja muiden kiinteistöjen kanssa mahdollisesti vaadittavista autopaikka- ja rasitejärjestelyistä sekä muista hankkeen toteuttamisen mahdollisesti edellyttämistä yhteisjärjestelyistä. Varauksensaajat vastaat kustannuksellaan em. järjestelyjen toteuttamisesta.

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta johtuvista kustannuksista.

3

Tontti luovutetaan vastaisuudessa ensisijaisesti myymällä käypään arvoon edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen toimielin hyväksyy kaupan. Varauksensaajat ovat tällöin velvollisia pitämään tontille toteutettavat vuokra-asunnot vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta viimeisen tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotosta lukien.

4

Lisäksi noudatetaan liitteessä nro 4 mainittuja lisäehtoja.

Varauksensaajat ovat edelleen velvollisia noudattamaan liitteenä nro 6 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 31.3.2015 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

C

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi asuntotuotantotoimistolle liitekartasta nro 5 ilmenevän noin 6 550 m²:n suuruisen määräalan (noin 7 800 k-m²) Laajasalon (49.) asuinkerrostalotontista (AK) 49029/7 asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausalueelle suunniteltavat asunnot tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

2

Varauksensaaja on velvollinen yhdessä ko. tontin toisen varauksensaajan kanssa sopimaan tontille toteutettavien hankkeiden tarkoituksenmukaisen rakentamisen ja käytön edellyttämästä

tonttijaosta sekä kaikista mahdollisesti vaadittavista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.

3

Lisäksi noudatetaan liitteessä nro 4 mainittuja lisäehtoja

Varauksensaaja on edelleen velvollinen noudattamaan liitteenä nro 6 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 31.3.2015 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

D

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi asuntotuotantotoimistolle Kalasataman Sompasaaren alueelta varattujen asuinkerrostalotonttien (AK) rahoitus- ja hallintamuotoa ja varausehtoja seuraavasti:

1

Tontti 10630/2 toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona välimuodon asuntotuotannon sijaan.

2

Tontti 10630/4 toteutetaan välimuodon asuntotuotantona valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon sijaan.

Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja, jotka ilmenevät tonttia 10630/2 koskevasta kaupunginhallituksen varauspäätöksestä.

3

Muilta osin mainittujen tonttien osalta noudatetaan entisiä ehtoja.

E

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeutta kiinteistölautakunnan tekemään päätöskohdissa B ja C mainittuihin varauksiin muutoksia ja täydennyksiä.

Samalla lautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista ja täydennyksistä edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy edellä mainitun esityksen.

F

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaisi kiinteistölautakunnan päättämään jatkossa asuntotonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttamisesta myös valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tilanteissa, joissa muutos suoritetaan kulloinkin kyseessä olevan alueen tonttien välillä rahoitus- ja hallintamuotojen uudelleenjärjestelynä eikä muutoksella ole merkittävää vaikutusta valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon määrään kyseisellä alueella.

Tiivistelmä

Laajasalon Gunillantien alueelle on laadittu asemakaavan muutos, jolla nykyisellään liikekäytössä oleva tontti muutetaan kerrostalotontiksi 49080/11. Mainittu tontti on ollut varattuna asuntotuotantotoimistolle (jäljempänä Att), mutta Att on päättänyt luopua varauksesta.

Tontti, josta kyseinen tontti 49080/11 muodostuu, on nykyisellään vuokrattuna Helsingin Osuuskauppa Elannolle (Jäljempänä HOK-Elanto) 31.12.2020 päättyvin maanvuokrasopimuksin ja tontilla sijaitsee tällä hetkellä päivittäistavarakauppa. Nykyinen rakennus on tarkoitus purkaa. Korvaavat tilat toteutettaisiin kaavamuutoksen mukaisesti uudisrakennettavan kerrostalon kivijalkaan.

HOK-Elanto ja Keva hakevat yhdessä tontin 49080/11 varaamista vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja päivittäistavarakaupan suunnittelua varten. Neuvotteluihin perustuen esitetäänkin, että tontti varattaisiin mainituille tahoille. Varaus on perusteltu, koska se mahdollistaisi nykyisen maanvuokrasopimuksen päättämisen ja alueelle laaditun asemakaavan toteuttamisen ilman aiheetonta viivytystä. Alueella on runsaasti valtion tukemaan asuntotuotantoa, joten tontille sijoittuvat asunnot on perusteltua toteuttaa sääntelemättömänä tuotantona. Tontille voidaan rakentaa noin 54 asuntoa.

Laajasalon keskustan alueelle sijoittuva tontti on varattu Nuorisosäätiölle nuorisoasuntoja varten sekä VVO Asunnot Oy:lle (jäljempänä VVO) valtion tukemia vuokra-asuntoja varten. VVO on ilmoittanut luopuvansa varauksesta (noin 7 800 k-m²). VVO:lle varattuna oleva tontin osa esitetään nyt varattavaksi asuntotuotantotoimistolle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon Att:n asuntotuotantotavoitteiden toteutumisen tukemiseksi. Tontille voidaan rakentaa noin 98 asuntoa.

Lisäksi esitetään, että Att:lle Kalasataman Sompasaaren alueelta varattujen kerrostalotonttien 10630/2 ja 4 rahoitus- ja hallintamuotoja

järjestellään uudelleen. Muutos on luonteeltaan tekninen eikä sillä ole merkityksellistä vaikutusta alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan. Samalla esitetään kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan jatkossa päättämään tonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttamisesta myös valtion tukemaan tuotantoon tilanteissa, joissa muutos on luonteeltaan tekninen.

Esittelijän perustelut

Varausten merkitseminen päättymään

Att:lle on elokuussa 2014 varattu asumisoikeustuotantoon Laajasalon Gunillantien alueelta kerrostalotontti 49080/11, jonka asuinrakennusoikeus on 4 350 k-m². Lisäksi tontille saa rakentaa liiketilaa 500 k-m². Att on varauksen jälkeen arvioinut tontin tuotantoonsa soveltumattomaksi ja ilmoittanut luopuvansa varauksesta.

VVO:lle on alun perin vuonna 2009 varattu yhdessä Nuorisosäätiön kanssa Laajasalon keskustan alueelle sijoittuva kerrostalotontti 49029/7. VVO:lle varatun tontin osan rakennusoikeus on yhteensä noin 7 800 k-m² ja rakennusoikeus tuli varausehtojen mukaan toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. VVO on ilmoittanut luopuvansa varauksesta.

Luopumisilmoitusten johdosta em. varaukset tulisi merkitä päättymään ja tonteille löytää uudet varauksensaajat.

Hakemukset

Tontti 49080/11

Att:lle varattu kerrostalotontti 49080/11 muodostuu HOK-Elannolle vuokratusta tontista, joka on rakennettu. Rakennus on päivittäistavaramyymäläkäytössä ja se pitää purkaa, jotta tontille laaditun kaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista. Att:n luovuttua tontinvarauksesta HOK-Elanto on yhdessä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa pyrkinyt löytämään tontille uuden varauksensaajan, joka toteuttaisi kaavamuutoksessa osoitetut asunnot sekä rakennuksen kivijalkaan korvaavat tilat päivittäistavarakaupalle.

Neuvottelujen perusteella HOK-Elanto ja Keva pyytävät, että kaupunki varaisi näille ko. tontin 49080/11 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja päivittäistavarakaupan suunnittelua ja toteutusta varten. Kiinteistön omistajaksi tulisi tällöin Keva, joka vuokraisi kivijalkaan sijoittuvat tilat HOK-Elannolle ja omistaisi asunnot.

Tontti 49029/7

VVO:n luovuttua tontin 49029/7 osaan kohdistuvasta varauksestaan kiinteistöviraston tonttiosasto on neuvotellut Att:n kanssa tontin varaamisesta Att:lle valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten. Neuvottelujen perusteella Att pyytää tontin varaamista.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 49080/11

Tontille 49080/11 on laadittu kaupunginvaltuuston 22.10.2014 hyväksymä asemakaavan muutos nro 12228. Kaavamuutoksesta on valitettu eikä se siten ole saanut vielä lainvoimaa.

Kaavamuutoksen mukaan tontti 49080/11 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen AK. Tontin asuinrakennusoikeus on 4 350 k-m². Lisäksi tontille saa rakentaa liiketilaa 500 k-m². Tontille rakennettavat rakennukset ovat 5 - 8 -kerroksisisa. Tontin autopaikat sijoittuvat tontille sekä viereiselle autopaikkatontille (LPA) 49080/7.

Tontin pinta-ala on noin 4 578 m² ja osoite Gunillantie. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Tontti 49080/11 muodostuu nykyisellään HOK-Elannolle 31.12.2020 päättyvin maanvuokrasopimuksin vuokratusta tontista 49080/1. Edelleen tontti muodostuu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (HEKA) pitkäaikaisesti vuokratusta tontista 49080/3. Uuden kaavamuutoksen mukaisen tontin 49080/11 rakentaminen edellyttää siten HOK-Elannon vuokrasopimuksen päättämistä sekä HEKA:n maanvuokrasopimuksen muuttamista siten, että HEKA:lle nykyisellään vuokrattu tontin 49080/11 osa vapautetaan vuokrasopimuksen piiristä.

Tonttia 49080/11 koskeva sijaintikartta on liitteenä nro 1 ja kopio kaavamuutoksen kartasta liitteenä nro 2.

Tontti 49029/7

Laajasalon keskustan aluetta koskeva asemakaavan muutos nro 11743 on tullut voimaan 9.1.2015. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalojen tontti (AK) 49029/7, jonka rakennusoikeus on 11 500 k-m². Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat välillä 2 - 6. Autopaikat sijoitetaan tontille.

Tonttia 49029/7 koskeva sijaintikartta on liitteenä nro 1 ja kopio kaavamuutoksen kartasta liitteenä nro 3.

Tontin pinta-ala on noin 9 480 m² ja osoite Isosaarentie. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Tontin pohjoisosaan kohdistuu tällä hetkellä Nuorisosäätiön tontinvaraus (noin 3 700 k-m²).

Varausesitys

Tontti 49080/11

Esittelijä toteaa, että tontin 49080/11 varaamisesta on neuvoteltu HOK-Elannon ja Kevan kanssa. Hakemukseen ja neuvotteluihin perustuen esitetään, että tontti 49080/11 varattaisiin HOK-Elannolle ja Kevalle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja päivittäistavarakaupan suunnittelua varten. Tontti on tarkoituksenmukaista ja kohtuullista varata HOK-Elannolle ja sen valitsemalle yhteistyökumppanille, koska tonttiin kohdistuu HOK-Elannon pitkäaikainen vuokrasopimus, joka tulee päättää, ja tontilla on HOK-Elannon rakennus, joka tullee kaavamuutoksen toteuttamiseksi purkaa. Tontti sijoittuu suuren Ara-vuokra-asuntokeskittymän välittömään läheisyyteen, joten tontti on alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakauman monipuolistamiseksi perusteltua toteuttaa sääntelemättömänä asuntotuotantona.

Kaupunginhallituksen kesäkuussa 2014 tekemän periaatepäätöksen mukaisesti tontti luovutettaisiin ensisijaisesti myymällä käypään arvoon ja tontille rakennettavat asunnot tulisi pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta. Varauksensaajat vastaisivat hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Koska tontti luovutettaisiin myymällä, esitys tukee myös kiinteistötoimelle tulevina vuosina asetettavien maanmyyntitavoitteiden toteutumista.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja sekä liitteestä nro 4 ilmeneviä lisäehtoja.

Tontille voidaan rakentaa noin 54 asuntoa.

Tontti 49029/7

Esittelijä toteaa, että Att:n kanssa on neuvoteltu varaamatta olevan tontin 49029/7 osan (noin 7 800 k-m²) varaamisesta Att:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto on perusteltua Att:n tuotantotavoitteiden toteutumisen tukemiseksi ja, koska tontti on jo aiemmin ollut varattuna kyseiseen tuotantoon. Tontti on nopeasti rakentamiskelpoinen ja mahdollistaa siten nopean rakentumisen.

Varauksessa voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja sekä liitteestä nro 4 ilmeneviä lisäehtoja.

Likimääräinen varausalue (pinta-ala noin 6 550 m²) ilmenee liitteestä nro 5.

Varausalueelle voidaan rakentaa noin 98 asuntoa.

Tonttien 10630/2 ja 4 rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen

Att:lle on elokuussa 2014 varattu muun ohella Kalasataman Sompasaaren alueen kerrostalotontit 10630/2 ja 4. Tontti 10630/2 on varattu välimuodon asuntotuotantoon (Aso tai Hitas) ja sen asuinrakennusoikeus on 3 250 k-m². Tontti 10630/4 on puolestaan varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja sen asuinrakennusoikeus on 3 900 k-m².

Att pyytää, että mainittujen tonttien rahoitus- ja hallintamuotoa muutetaan siten, että tontti 10630/2 toteutettaisiin valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja tontti 10630/4 toteutettaisiin välimuodon asuntotuotantona. Muutos mahdollistaisi tontin 10630/2 toteuttamisen yhtenä hankkeena Att:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon varatun tontin 10630/1 kanssa, mikä parantaisi hankkeiden tehokkuutta.

Att:n esittämä muutos on esittelijän näkemyksen mukaan luonteeltaan tekninen eikä sillä ole käytännössä vaikutusta alueen asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan. Esittelijä pitää muutosta perusteltuna ja hankkeiden toteutumista edistävänä.

Toimivaltuutus rahoitus- ja hallintamuodon muuttamiseen

Kaupunginhallitus päätti 3.11.2008 (1311 §) oikeutta kiinteistölautakunnan päättämään muutoksista tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan edellyttäen, ettei muutos merkitse tontin rahoitus- ja hallintamuodon muuttamista valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Koska tontin 10630/2 rahoitus- ja hallintamuoto esitetään muutettavaksi valtion tukemaksi vuokra-asuntotuotannoksi, tulee asia saattaa kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Esittelijän mielestä olisi tontinvarausten hallinnoinnin keventämiseksi tarkoituksenmukaista, että kaupunginhallitus oikeuttaisi kiinteistölautakunnan päättämään myös tontin rahoitus- ja hallintamuodon muutoksista valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tilanteissa, joissa on kyse saman alueen sisällä tehtävistä rahoitus- ja hallintamuotojen uudelleenjärjestelyistä eikä muutoksella on merkittävää vaikutusta alueen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan. Tällaiset muutokset ovat luonteeltaan pääosin teknisiä eikä ratkaisuilla

ole merkittävää asuntopoliittista painoarvoa. Kiinteistölautakunnalle myönnettävä oikeus nopeuttaisi mahdollisesti tarvittavien rahoitus- ja hallintamuotomuutosten tekemistä ja edistäisi näin myös asuntotuotannon tavoitteita.

Edellä mainituin perustein esitetäänkin, että kaupunginhallitus oikeuttaisi mainituissa tilanteissa kiinteisölautakunnan päättämään myös tonttien rahoitus- ja hallintamuotojen muuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Lopuksi

Varaukset mahdollistaisivat yhteensä noin 152 vuokra-asunnon toteuttamisen ilman aiheetonta viivytystä, ja esitys tukee siten osaltaan kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista. Esittelijä pitää edellä selostettuja varausesityksiä sekä rahoitus- ja hallintamuodon muutoksia perusteltuina.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Sijaintikartta tontit 49080/11 ja 49029/7
2	Kopio tontin 49080/11 kaavakartasta
3	Kopio tontin 49029/7 kaavakartasta
4	Varausten lisäehdot
5	Varausaluekartta - Att - tontti 49029/7
6	Tonttiosaston toimintaohje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Kaupunginhallitus	
VVO Asunnot Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Keva	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 4 Liite 6
HOK-Elanto	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai

	täytäntöönpano
	Liite 4
	Liite 6
Asuntotuotantotoimisto	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6

13
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Otso Kivekkään toivomusponnesta koskien kaupungin vuokratonttien vuokranmääräytymisperusteiden julkaisemista avoimena datana

HEL 2015-004024 T 00 00 03

Lausuntoehdotus

Kiinteistölautakunta antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Otso Kivekkään toivomusponnesta seuraavan lausunnon:

Toivomusponnessa edellytetään selvitettäväksi mahdollisuutta julkaista kaupungin vuokratonttien vuokranmääräytymisperiaatteet tonttikohtaisesti avoimena datana.

Kiinteistölautakunta pitää kaupungin maanvuokraustoiminnan avoimuutta tärkeänä ja aloitetta kannatettavana. Kiinteistölautakunta toteaa, että kiinteistöviraston tonttiosasto on keväällä 2015 saanut päätökseen kehitystyön, jonka tarkoituksena oli saattaa kaikki kaupungin maanvuokrasopimukset vuokra-alueina sähköiseen karttapalveluun (paikkatietopalvelu). Tämä työ mahdollistaa teknisesti sen, että yleisölle avoimessa paikkatietopalvelussa julkaistaan vuokra-alueet sekä niiden perustiedot (esim. vuokralainen, käyttötarkoitus, vuokra-aika, perittävä vuokra jne.).

Edellä mainittuun viitaten kiinteistölautakunta toteaa, että kiinteistöviraston tonttiosastolla on varsin nopeasti valmiudet keskeisten asuntotonttien vuokraustietojen julkaisemiseen ainakin kaupungin paikkatietopalvelussa. Maanvuokrasopimuskannan hallinnoinnissa käytettävän maanvuokrajärjestelmän tietokannassa olevien puutteiden vuoksi toivomusponnessa esitettyjä vuokrausperusteita (rakennusoikeuden yksikköhinta, johon vuokra perustuu) ei kuitenkaan ainakaan nykyisellään ole todennäköisesti mahdollista julkistaa. Sen sijaan esim. tonteilta perittävät vuosivuokrat ovat lähtökohtaisesti julkistettavissa. Yksityisyyden suojaa koskevat säännökset voivat kuitenkin rajoittaa mahdollisuuksia julkaista tietoja ainakin niiden tonttien osalta, jotka on vuokrattu yksityishenkilöille.

Kiinteistölautakunta toteaa edelleen, että kiinteistöviraston tonttiosasto valmistelee parhaillaan asuntotonttien vuokrausperusteiden määrittelyperiaatteiden uudistamista, jonka keskeisenä tavoitteena on vuokraustoiminnan avoimuuden lisääminen. Valmisteltavana oleva mallissa kaupungin eri osa-alueille vahvistettaisiin vyöhykehinnat (rakennusoikeuden yksikköhinnat), jotka olisivat kaikkien asiasta

kiinnostuneiden nähtävissä ja yleisesti saatavilla. Uudistusta koskeva esitys on tarkoitus saattaa kiinteistölautakunnan ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi kuluvan vuoden aikana. Uudistuksen jälkeen tehtävien vuokrasopimusten osalta myös tonttien vuokrausperusteet voitaisiin julkaista paikkatietopalvelussa.

Kiinteistölautakunta toteaa lopuksi, että toivomusponnessa edellytetty selvitys pyritään saattamaan valmiiksi vielä vuoden 2015 aikana ja kaupungin vuokratontteja koskevat perustiedot julkaisemaan mahdollisimman nopeasti selvityksen valmistuttua.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Kaupunginvaltuusto päätti 25.3.2015 (87 §) vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimista koskevien vuokrausperusteiden vahvistamisen yhteydessä hyväksyä kaupunginvaltuutettu Otso Kivekkään toivomusponnen, jonka mukaan kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuudet julkaista kaupungin vuokratonttien vuokranmääräytymisperusteet tonttikohtaisesti avoimena datana.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia pyytää edellä mainitusta toivomusponnesta kiinteistölautakunnan lausuntoa 12.6.2015 mennessä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

14
Kiinteistön ostaminen Östersundomista sekä esitys kaupunginhallitukselle tarvittavan hankintamäärärahan osoittamiseksi lautakunnalle

HEL 2015-006565 T 10 01 00

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää ostaa ********** Helsingin kaupungissa sijaitsevan noin 13,39 hehtaarin suuruisen kiinteistön Jofsäng RN:o 4:5, kiinteistötunnus 91-440-4-5, rasituksista vapaana 1 500 000 euron kauppahinnasta sekä liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Päätös tehdään ehdolla, että kaupunginhallitus myöntää kaupan tekemiseen tarvittavan määrärahan.

B

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että vuoden 2015 talousarvion kohdasta 80101, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset kaupunginhallituksen hyväksi, osoitettaisiin lautakunnan käyttöön kaupan toteuttamiseksi tarvittava määräraha.

Esittelijä

Tarjous

Maanomistajien kanssa on päästy päätösehdotuksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Tarjous on liitteenä nro 2.

Kiinteistötiedot

Kiinteistön kohdekartta on liitteenä nro 3. Kiinteistön pinta-ala on noin 13,39 hehtaaria ja se on kokonaisuudessaan metsätalousmaata.

Östersundomin yleiskaavaehdotuksessa kiinteistö on lähes kokonaan osoitettu pientalovaltaiseksi rakentamisalueeksi.

Käydyt neuvottelut

Maanomistajien kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy tarjouksen mukaiseen neuvottelutulokseen kiinteistön ostamisesta kaupungille. Kiinteistön keskihinta noin 11,20 euroa/m² vastaa kaupungin

Östersundomissa noudattamaa hinnoittelua ja toteutuneiden vastaavien kauppojen hintatasoa.

Kauppahintaa voidaan kiinteistön sijainti ja luonne huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja käypää arvoa vastaavana.

Kaupan perustelut

Kaupungin maanomistusta täydentävä kauppa olisi merkittävä lisä kaupungin maanomistukseen itäisessä Östersundomissa.

Östersundomin kaavoitusta ja toteutusta helpottava kauppa on kaupungin harjoittaman maapolitiikan sekä kaupunkivaltuuston hyväksymän strategiaohjelman elinkeino- ja asuntotavoitteiden mukainen.

Helsinki omistaa tällä hetkellä Östersundomissa runsaat 1 460 hehtaaria eli noin 49 % maa-alueesta. Tämän ja jo päätettyjen kauppojen myötä omistusosuus nousisi yli 50 %:in. Helsingin maanomistus Östersundomissa ilmenee karttaliitteestä nro 3.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

1	Kauppakirjaluonnos
2	Tarjous
3	Kartta

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Myyjät päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3

Kiinteistövirasto	Liite 1 Liite 2 Liite 3
Myyjät päätöskohdasta B	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kaupunginhallitus	

1
Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätösehdotus

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

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Pirkko Vainio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

6
Pyydetyt kaavalausunnot

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1
Ksv:n lausuntopyyntö Lauttasaaren (31. ko) asemakaavan muutoksesta
nro 12348, korttelin 31039 tontti 1, Lauttasaarentie 25
HEL 2014-001923
Kiinteistövirasto/Päättäjä
3.8.2015/Määräaika/To

2
Ksv:n lausuntopyyntö Hermannin (21. ko) asemakaavan muutoksesta
nro 12283, tontit 21013/3-4, Lautatarhankatu 2c
HEL 2011-007121
Kiinteistölautakunta/Päättäjä
3.8.2015/Määräaika/To

3
Ksv:n lausuntopyyntö Vartiosaaren osayleiskaavasta
HEL 2011-007765
Kiinteistölautakunta/Päättäjä
3.8.2015/Määräaika/To

4
Ksv:n lausuntopyyntö Lauttasaaren (31. ko) asemakaavan muutoksesta nro 12338, Isokaari 30
HEL 2014-002174
Kiinteistövirasto/Päättäjä
5.8.2015/Määräaika/To

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

7
Viraston tiedotuksia

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

8
Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätösehdotus

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano