



17.09.2015

Kokousaika	17.09.2015 klo 16:00 - 17:28	
Kokouspaikka	Kiinteistöviraston neuvotteluhuone Espo (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)	
Läsnä		
Jäsenet		
	Tossavainen, Timo Das Bhowmik, Elina Hytti, Antti Pihlaja, Kirsi Sademies, Olli Häkkinen, Aaro Järvinen, Ari Sauli, Hanna	puheenjohtaja varajäsen varajäsen varajäsen
Muut	Oskala, Hannu Stauffer, Jaakko Vainio, Pirkko Aarnio, Minna Hiltunen, Arto Tuuttila, Juhani Kuusi, Virve Mäkituomas, Laura	kaupunginhallituksen varaedustaja virastopäällikkö osastopäällikkö kiinteistöjen kehittämisspäällikkö tilakeskuksen päällikkö osastopäällikkö vs. viestintäpäällikkö lakimies
Puheenjohtaja	Olli Sademies Timo Tossavainen	387 ja 388 § 389 - 409 §
Esittelijät	Jaakko Stauffer Arto Hiltunen Juhani Tuuttila Pirkko Vainio	virastopäällikkö 387 - 390 §, 407 - 409 § tilakeskuksen päällikkö 391 - 396 § osastopäällikkö 397 - 405 § osastopäällikkö 406 §
Pöytäkirjanpitäjä		



17.09.2015

Laura Mäkituomas

lakimies
387 - 409 §



17.09.2015

§	Asia	
387	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
388	Vp/7	Puheenjohtajan valinta
389	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen
390	Vp/3	Kiinteistölautakunnan lausunto ympäristölautakunnalle Helsingin luonnonsuojeluohjelmasta 2015 - 2024 ja metsäverkosto-selvityksestä
391	Tila/1	Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskuksen osakkeiden myyminen
392	Tila/2	Ex Lpk Meritähden purkupäätös ja urakoitsijan valinta
393	Tila/3	Alppilan lukion perusparannus ja uudisrakennus, rakennuttajakonsultin valinta
394	Tila/4	Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat/Viipurinkatu 2 hankesuunnitelman hyväksyminen
395	Tila/5	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuustoaloitteesta, jossa esitetään kaupungin omistuksessa olevien vanhojen rakennusten kulttuuriperintöstrategian laatimista
396	Tila/6	Teinilän lastenkodin peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelma
397	To/1	Määräalan (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen asuinkäyttöön (Oulunkylä, Etelä-Kaarelan kylä, tila 091-402-8-378, Pirkkolan metsätie 2)
398	To/2	Oy Power Trucks Finland Ltd:lle vuokratun teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Viikki, tontti 36024/2)
399	To/3	Tontin 41012/15 vuokrasopimuksen muutos, Rattitie 30, Suurmetsä
400	To/4	Teollisuustontin uudelleen vuokraus Pitäjänmäellä (Pitäjänmäki, tontti 46037/3)
401	To/5	Teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Malmi, tontti 38172/8)
402	To/6	Huoltoasemaa koskevan sopimuksen jatkaminen Pirkkolassa (BC Real Estate Oy)
403	To/7	Yhteiskoulutonttien pitkäaikainen vuokraaminen (tontit Laakso, 18625/3, Oulunkylä, 28221/3, Haaga, 29135/1, Kulosaari, 42052/4,



17.09.2015

		Herttoniemi, 43125/2)
404	To/8	Hotellitontin maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Taka-Töölö, tontti 14468/2)
405	To/9	Asuntotontin (2 000 k-m ²) myynti Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6:lle (Suutarila, Siltämäki, tontti 40176/8)
406	Ha/1	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
407	Vp/4	Pyydetty kaavalausunnat
408	Vp/5	Viraston tiedotuksia
409	Vp/6	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



§ 387

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Samalla kiinteistölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Häkkisen ja Hytin sekä varatarkastajiksi jäsenet Pihlajan ja Järvisen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



17.09.2015

Vp/7

§ 388

Puheenjohtajan valinta

Päätös

Lautakunta päätti valita kokouksen puheenjohtajaksi Timo Tossavaisen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Stauffer, Jaakko

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



17.09.2015

Vp/2

§ 389

Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätös

Kiinteistölautakunta ei kuullut asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 390

Kiinteistölautakunnan lausunto ympäristölautakunnalle Helsingin luonnonsuojeluohjelmasta 2015 - 2024 ja metsäverkosto-selvityksestä

HEL 2015-005847 T 11 00 01

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi ympäristölautakunnalle Helsingin luonnonsuojeluohjelma 2015 - 2024 ja metsäverkostaselvitys - raporttiehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Helsingin luonnonsuojeluohjelman 2015 - 2024 tavoitteena on säilyttää Helsingin luonnon tyypillisiä ja harvinaisia piirteitä sekä täydentää olemassa olevaa luonnonsuojeluverkkoa. Työn tarkoituksena on tukea uuden yleiskaavan valmistelua ja mahdollistaa vuorovaikutus sen kanssa. Lisäksi ohjelma ja samassa yhteydessä tehty metsäverkostaselvitys täydentävät ekologisesta näkökulmasta meneillään olevan Helsingin yleiskaavatyön yhteydessä tehtyä Helsingin kestävä viherrakenne -selvitystä. Ohjelmassa tarkastellaan erityisesti nykyisten luonnonsuojeluohjelmien toteutumista, nykyisten luonnonsuojelualueiden tilannetta sekä uusien ehdotusten vaikutusta suojelualueiden pinta-alaan. Tarkastelualueena on tekeillä olevan yleiskaavan alue, joten Östersundomin alue ei ole mukana luonnonsuojeluohjelman tässä vaiheessa.

Luonnonsuojeluohjelma tarkastelee Helsingin luonnonsuojeluverkostoa kokonaisuutena laajasti ja keskittyy monimuotoisia luonnonarvoja sisältävien kohteiden määrittelyyn. Tehty tarkastelu on tuottanut hyvää tausta-aineistoa käynnissä olevalle yleiskaavatyölle. Yleiskaavaluonnoksessa onkin sen tarkkuustason puitteissa otettu huomioon luonnonsuojeluohjelmaluonnoksen aluerajaukset. Vaihtoehtoisten rajausten osalta on yleiskaavaluonnoksen teemakartalla määräys, että tarkka raja on selvitettävä tarkemmassa suunnittelussa.

Luonnonsuojeluohjelmaluonnoksessa 2015 - 2024 esitetään perustettavaksi 47 uutta luonnonsuojelualueutta. Tämä tarkoittaa laajimmillaan noin 650 hehtaarin lisäystä nykyiseen suojelupinta-alaan, jolloin luonnonsuojelualueiden määrä toteutuessaan lähes kaksinkertaistaa Helsingin rauhoitettujen alueiden pinta-alan. Helsinki on asukasmäärältään jatkuvasti kasvava kaupunki, joten luonnonsuojelunäkökulma ja asuntopolitiikka on sovitettava yhteen molempien edellä mainittujen näkökulmasta parhaan mahdollisen lopputuloksen saavuttamiseksi. Yleiskaavaluonnoksessa 2014



ehdotettujen uusien asuinalueiden ja täydennysrakennusalueiden läheisyyteen perustettavien luonnonsuojelualueiden rajauksia määritettäessä tulee varmistua siitä, ettei alueiden rakentaminen vaarannu rauhoituspäätösten tai mahdollisesti myöhemmin määrättävien suojavyöhykkeiden vuoksi. Osa esitetyistä suojelualueista sijaitsee aktiivisessa virkistyskäytössä olevilla alueilla, kuten esimerkiksi Uutelassa, Paloheinässä ja Mustavuorella. Näiden alueiden suojelun ja virkistyskäytön vaatimukset on sovittava huolella yhteen.

Osa luonnonsuojeluohjelmaluonnoksessa suojeltavaksi esitetyistä kohteista sijaitsee alueilla, joiden maankäytön tulevaisuutta ei ole vielä yleiskaavoituksessa tai asemakaavoituksessa ratkaistu. Tällaiset kohteet tulisi tässä vaiheessa jättää pois luonnonsuojeluohjelmasta. Monet ohjelmaluonnoksen kohteista sijaitsevat asemakaavoitetuilla virkistys-, ulkoilu- ja retkeilyalueilla. Näiden alueiden voimassa olevissa asemakaavoissa on esitetty erityisiä luontoarvoja sisältävät alueet ja erilaisia rajoituksia niiden käytölle. Tällaisten käytännössä jo suojeltujen alueiden luonnon monimuotoisuuden turvaaminen onnistuisi myös asemakaavan avulla ilman suojelupäätöksiä.

Useat luonnonsuojeluohjelmaan 2015 - 2024 ehdotetut alueet rajautuvat olemassa oleviin tontteihin tai katualueisiin. Tällaisia ratkaisuja tulisi välttää varsinaista rauhoituspäätöstä haettaessa. Olemassa olevien katujen yhteyteen tulee säilyttää mahdollisuus rakentaa tulevaisuudessa muun muassa kevyen liikenteen väyliä. Lisäksi katujen kunnossapito- ja korjaustöihin liittyen on oltava mahdollista tehdä tilapäisiä liikennejärjestelyjä katujen viereisillä lähikaistaleilla. Suoraan tontteihin rajautuvien luonnonsuojelualueiden perustamista ei myöskään suositella, koska esimerkiksi vaarallisten puiden kaataminen tonttien viereisiltä alueilta tulee olla mahdollista myös tulevaisuudessa. Tämän vuoksi kiinteistölautakunta esittää, että suojelualueiden rajauksia tarkemmin määritettäessä tontti- ja katualueiden viereen jätetään aina selkeä suojavyöhyke, johon rauhoituspäätöstä ei uloteta.

Luonnonsuojeluohjelman yhteydessä tehtiin ohjelmaa täydentävä metsäverkostoselvitys. Metsäverkostoselvityksen tavoitteena on etsiä uusia metsäisiä luonnonsuojelualuekriteerit täyttäviä kohteita täydentämään nykyistä metsäisten luonnonsuojelualueiden verkostoa. Lisäksi selvityksen tavoitteena on esittää metsäverkosto eli osoittaa metsäisen viherverkon kytkeytyneisyyden kannalta keskeiset yhteydet ja niiden kehittämistarpeet. Selvityksen kohteista 21 on otettu mukaan luonnonsuojeluohjelmaluonnokseen. Lisäksi tehty metsäverkostoselvitys soveltuu käytettäväksi lähtöaineistona maankäytön ja luonnonhoidon suunnittelussa Helsingissä.



17.09.2015

Lausunnon liitteessä on esitetty suojelualueen perustamiseen liittyviä huomioita ja kommentteja yksittäisistä luonnonsuojeluohjelmaluonnoksen kohteista. Liitteessä käsitellään ehdotettuja kohteita tarkemmin vain Helsingin kaupungin omistuksessa olevien alueiden osalta. Yksityisessä tai Suomen valtion omistuksessa olevia alueita ei yksityiskohtaisesti käsitellä. Kaupungin maanhankintaan osoitettuja investointimäärärahoja käytetään pääasiallisesti asuntotuotannon turvaamiseen, joten yksityisessä omistuksessa olevien, suojeltavaksi esitettävien maa-alueiden hankintaan määräraharesurssit ovat erittäin niukat.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Satu Järvinen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 39225
satu.jarvinen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

1 Luonnonsuojeluohjelma 2015 - 2024, yksittäiset kohteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ympäristölautakunta

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin luonnonsuojeluohjelman 2015 - 2024 tavoitteena on säilyttää Helsingin luonnon tyypillisiä ja harvinaisia piirteitä sekä täydentää olemassa olevaa luonnonsuojeluverkkoa. Työ tukee uuden yleiskaavan valmistelua ja mahdollistaa vuorovaikutuksen sen kanssa. Luonnonsuojeluohjelman yhteydessä on tehty metsäverkostoselvitys, jonka tavoitteena on etsiä uusia metsäisiä luonnonsuojelualuekriteerit täyttäviä kohteita täydentämään nykyistä metsäisten luonnonsuojelualueiden verkostoa. Tarkastelualueena molemmissa selvityksissä on tekeillä olevan yleiskaavan alue, joten Östersundomin alue ei ole mukana luonnonsuojeluohjelman tässä vaiheessa.



Luonnonsuojeluohjelman valmistelutyö ja metsäverkostoselvitys ovat tuottaneet laadukasta tausta-aineistoa käynnissä olevalle yleiskaavatyölle. Yleiskaavaluonnoksessa onkin sen tarkkuustason puitteissa otettu huomioon luonnonsuojeluohjelmaluonnoksen aluerajaukset. Osa ohjelmaluonnoksen kohteista sijaitsee alueilla, joiden yleiskaavoitus tai asemakaavoitus on vielä kesken. Tällaiset kohteet olisi tässä vaiheessa syytä jättää pois luonnonsuojeluohjelmasta. Aktiivisessa virkistyskäytössä olevilla alueilla kuten Uutelassa, Paloheinässä ja Mustavuorella, suojelun ja virkistyskäytön vaatimukset on sovittava huolella yhteen. Varsinaista rauhoituspäätöstä haettaessa ja suojelualueiden rajoituksia määritettäessä tontti-, katu- ja liikennealueiden viereen tulisi jättää aina selkeä suojavyöhyke, johon rauhoituspäätöstä ei uloteta. Asemakaavoitettujen virkistysalueiden luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen ja alueen käyttötarpeiden yhdistäminen onnistuisi osassa kohteista hyvin myös alueen asemakaavojen ohjaavan vaikutuksen avulla.

Esittelijän perustelut

Helsingin luonnonsuojeluohjelma 2015 - 2024

Helsingin luonnonsuojeluohjelman 2015 - 2024 tavoitteena on säilyttää Helsingin luonnon tyypillisiä ja harvinaisia piirteitä sekä täydentää olemassa olevaa luonnonsuojeluverkkoa. Työn tarkoituksena on tukea uuden yleiskaavan valmistelua ja mahdollistaa vuorovaikutus sen kanssa. Lisäksi ohjelma ja samassa yhteydessä tehty metsäverkostoselvitys täydentävät ekologisesta näkökulmasta meneillään olevan Helsingin yleiskaavatyön yhteydessä tehtyä Helsingin kestävä viherrakenne -selvitystä. Ohjelmassa tarkastellaan erityisesti nykyisten luonnonsuojeluohjelmien toteutumista, nykyisten luonnonsuojelualueiden tilannetta sekä uusien ehdotusten vaikutusta suojelualueiden pinta-alaan. Tarkastelualueena on tekeillä olevan yleiskaavan alue, joten Östersundomin alue ei ole mukana luonnonsuojeluohjelman tässä vaiheessa.

Työ on laadittu konsulttityönä, jonka ohjausryhmään kuului edustajat ympäristökeskuksesta, kaupunkisuunnitteluvirastoja ja rakennusvirastosta. Ohjelmakohteiden valinnassa on käytetty Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän aineistoja, kaupungin luontokohteita käsitteleviä julkaisuja ja muuta saatavilla ollutta aineistoa.

Ohjelmassa esitetään perustettavaksi 47 uutta luonnonsuojelualueutta, joista pääosa on kaupungin omistuksessa. Rauhoitettaviksi esitetyistä alueista 17 on edellisen luonnonsuojeluohjelman kohteita, joiden rauhoitus ei vielä ole toteutunut. Kokonaan uusia kohteita



luonnonsuojeluohjelmassa on 26. Ohjelma tehostaa erityisesti metsien suojelua, sillä mukana on kaikkiaan 21 metsäkohdetta.

Luonnonsuojeluohjelman liitteenä on suuntaa-antava toteuttamisjärjestys. Toteuttaminen on jaksotettu vuosille

I) 2015 - 2018, II) 2019 - 2021 ja III) 2022 - 2024.

Mikäli ohjelmassa esitetyt luonnonsuojelualueet toteutuvat, merkitsee se noin 650 hehtaarin lisäystä nykyiseen suojelupinta-alaan eli pinta-ala lähes kaksinkertaistuu. Ohjelman painopisteenä on Natura-alueiden ja metsäluonnon ydinalueiden suojelun vahvistaminen. Tällaisia alueita ovat mm. Vanhankaupunginlahden lintuvedet, Mustavuoren lehto, Haltiala, Mustavuori, Uutela sekä Kallahden harju-, niitty- ja vesialueet.

Varsinainen luonnonsuojelualueen perustaminen ja sen hoito- ja käyttösuunnitelma valmistellaan ympäristökeskuksessa yhteistyössä muiden virastojen kanssa. Ympäristölautakunta lähettää rauhoitusesitykset kaupunginhallitukselle, joka puolestaan hakee rauhoituspäätöksen ELY-keskukselta. Ensimmäiseksi toteutetaan etenkin Natura-alueita tukevat uudet luonnonsuojelualueet, joiden perustaminen lieventää yleiskaavan luontoon kohdistuvia vaikutuksia.

Metsäverkostoselvitys

Luonnonsuojeluohjelman yhteydessä tehtiin ohjelmaa täydentävä metsäverkostoselvitys. Metsäverkostoselvityksen tavoitteena on etsiä uusia metsäisiä luonnonsuojelualuekriteerit täyttäviä kohteita täydentämään nykyistä metsäisten luonnonsuojelualueiden verkostoa. Lisäksi tavoitteena on esittää metsäverkosto eli osoittaa metsäisen vihervestoston kytkeytyneisyyden kannalta keskeiset yhteydet ja niiden kehittämistarpeet.

Metsäverkoston ydinalueita ovat yhtenäiset suuret metsät. Helsingissä on hyvän kaavoitusperinteen mukaisesti säilytetty vihersormirakenne, joka kavenneenakin palvelee hyvin ekologisena ja virkistysyhteytenä. Metsäverkostoselvityksessä on nostettu esiin tärkeitä laajempia ja erilaisia luontoarvoja sisältäviä metsiä sekä niiden välisiä yhteyksiä, jotka tulisi säilyttää metsäisinä. Tämä edellyttää ekologisten yhteyksien säilyttämistä tai kehittämistä. Ekologiset yhteydet on esitetty osana metsäverkostoselvitystä ja ne ovat oleellinen osa kokonaisuutta.

Metsäverkostoselvityksen rajauskriteerit täyttäviä alueita on 43 ja niiden yhteispinta-ala on noin 960 hehtaaria. Selvityksen kohteista 21 metsää, yhteisalaltaan noin 365 hehtaaria on otettu mukaan luonnonsuojeluohjelmaan 2015 - 2024. Metsäverkostoselvitystä suositellaan käytettäväksi lähtöaineistona maankäytön ja luonnonhoidon suunnittelussa Helsingissä.



17.09.2015

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Satu Järvinen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 39225
satu.jarvinen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

1 Luonnonsuojeluohjelma 2015 - 2024, yksittäiset kohteet

Oheismateriaali

1 Helsingin luonnonsuojeluohjelma 2015 - 2024 ja metsäverkosto, raportti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ympäristölautakunta



17.09.2015

§ 391

Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskuksen osakkeiden myyminen

HEL 2015-009431 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen päällikön hyväksymään ja allekirjoittamaan Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskuksen osakkeiden myymistä koskevan aiesopimuksen sekä myyntiin tähtäävän osakassopimuksen ja tekemään niihin vähäisiä lisäyksiä ja täsmennyksiä.

Edelleen lautakunta päätti myydä yhtiön osakkeet aiesopimuksen mukaisesti ja oikeuttaa tilakeskuksen päällikön hyväksymään ja allekirjoittamaan aiesopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan sekä tekemään siihen tarvittaessa muutoksia ja korjauksia.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erik Nieminen, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 40355
erik.nieminen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ote voimassaolevasta asemakaavasta
- 2 Ote asemakaavan muutosehdotuksesta
- 3 Aiesopimusluonnos 26.6.2015
- 4 Osakassopimusluonnos 26.6.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Tonttiosasto
Kaupunginkanslia
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



17.09.2015

Mellunmäen vanha ostoskeskus on menettänyt kaupallisen merkityksensä. Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskuksen osakkaat ovat aikeissa myydä osakkeensa taholle, joka toteuttaa asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesti ostoskeskuksen tontille noin 12 000 kem² asuinkerrosalaa mm. purkamalla nykyisen ostoskeskuksen. Helsingin kaupunki omistaa yhtiöstä noin 27 %.

Esittelijän perustelut

Mellunmäessä osoitteessa Korvatunturintie 2 sijaitsee 1970-luvulla rakennettu ostoskeskus, jonka omistaa Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskus ja jonka peruskorjaaminen on tulossa ajankohtaiseksi. Ostoskeskus on kuitenkin menettänyt kaupalliselta kannalta merkitystään Mellunmäen metroaseman ympäristöön rakennetuille liiketiloille. Tästä syystä yhtiö onkin pitänyt parempana vaihtoehtona osittain jo tyhjentyneen rakennuksen purkamista ja tontin uudisrakentamista. Yhtiö haki vuonna 2011 asemakaavan muuttamista siten, että korttelin käyttötarkoitus muutettaisiin asumiseksi.

Yhtiö

Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskus on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jolla on tällä hetkellä yhdeksän omistajaa. Helsingin kaupunki omistaa yhtiöstä kolme huoneistoa, yhteensä 1 779 htm². Kaupunki omistaa yhtiöstä noin 27 %, Kesko Oyj noin 23 %, Helsingin osuuskauppa Elanto noin 17 %, Isännöitsijäkonttori Oy noin 12 % ja Helsingin seurakuntayhtymä noin 11 %. Loput 10 % omistaa neljä eri tahoa.

Rakennus ja tontti

Rakennus on valmistunut vuonna 1974. Se on yksikerroksinen, osin kellarillinen. Huoneistoja on 17 ja niiden yhteinen huoneistoala on 4 794 htm².

Yhtiö omistaa tontin 47203/7, jolla ostoskeskusrakennus sijaitsee. Tontilla on lisäksi käyttämätöntä asuinrakennusoikeutta 2 350 kem² vuonna 2008 voimaan tulleen asemakaavan mukaisesti.

Asemakaava

Ostoskeskus on rakennettu aikanaan vuonna 1968 voimaan tulleen asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavaa on muutettu vuonna 2008 siten, että tontille on mahdollista rakentaa ostoskeskuksen lisäksi 2 350 kem² asuntoja. Ote voimassa olevasta asemakaavasta on liitteenä 1.



Yhtiö haki vuonna 2011 asemakaavan muuttamista siten, että koko korttelin käyttötarkoitus muutettaisiin asumiseksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 25.2.2014 (50 §) kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12215 hyväksymistä. Ote asemakaavan muutosehdotuksesta on liitteenä 2.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistan kohdassa esittelijän perustelut mainitaan lisäksi "Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää, että kaupunki osoittaa nykyisen ostoskeskuksen asukas- ja muille järjestötoimijoille korvaavat ja kohtuuhintaiset tilat joko suunniteltuihin uudisrakennuksiin tai muuhun kiinteistöön ko. alueella. Uusia asukkaita alueelle tulee noin 250. Alueella oleva päiväkotikoti säilyy".

Esittelijä toteaa em. johdosta, että tilakeskus on valmis hankkimaan kaupungin omien palveluhallintokuntien tarvepäästösten mukaiset huonetilat. Sen sijaan tilakeskuksella ei ole mahdollisuuksia hankkia tiloja kaupungin ulkopuolisten yhdistysten tai järjestöjen tarpeisiin.

Asemakaavamuutoksen käsittely on odottanut yhtiön ja kaupungin välistä sopimusta tontin arvonnousun leikkaamisesta. Kiinteistölautakunta esitti asemakaavan muutosehdotuksesta 28.11.2013 (613 §) antamassaan lausunnossa:

"Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Mellunmäen Liike- ja toimintakeskuksen omistamien tonttien 47203/23 ja 24 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tonttien omistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tonttien 47203/23 ja 24 omistajan kanssa on tehty sopimus."

Maankäyttösopimus ja esisopimus

Yhtiö on käynyt kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa maankäyttösopimusneuvottelut. Käytettävissä on luonnos esisopimukseksi kiinteistöjärjestelyistä ja sopimus yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Sopimuksissa asuntokerrosalan yksikköhintana on pidetty ARA:n maksimihintaa 400 euroa/kem² ja liikekerrosalan yksikköhintana 250 euroa/kem².

Yhtiön suoritettavaksi jää kiinteistöjärjestelyn korvaus 400 445 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten osalta kaupungille maksettava korvaus on 515 000 euroa.

Sopimukset tullaan aikanaan esittelemään lautakunnalle erillisenä tonttiosaston esityksenä.



17.09.2015

Nykyiset vuokrasopimukset

Kaupunki omistaa yhtiöstä kolme huoneistoa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 1 779 m².

Huoneisto nro 10, 640 m², on varattu sosiaali- ja terveystieteiden väistötilakäyttöön syksystä 2015 kesään 2016.

Huoneisto nro 11, 761 m², on jaettu kolmeen osaan:

- 643,5 m² on vuokrattu sosiaali- ja terveystieteiden osastolle, joka on edelleen vuokrannut sen asukasjärjestönsä
- 100 m² on vuokrattu Irakin Naisten Yhdistys ry:lle
- 17,5 m² on tyhjänä.

Huoneisto nro 13, 378 m², on jaettu kahteen osaan:

- 262 m² on vuokrattu Mellunmäki-yhdistys ry:lle
- 116 m² on vuokrattu yksityishenkilölle.

Tarjouspyynnöt ja saatu tarjous

Yhtiö pyysi syksyn 2013 aikana kymmeneltä rakennusliikkeeltä tarjouksia osakekannan ostamisesta. Mikään yhtiö ei ollut kiinnostunut kohteesta niin paljoa, että neuvotteluja olisi aloitettu. Kohdetta pidettiin mm. suurena, sijaintia hankalana, paikoitusjärjestelyä kalliina sekä asuntojen kokorajoitusta suunnittelua ja markkinointia liikaa rajoittavana.

Yhtiö antoi joulukuussa 2013 toimeksiannon Valvontakonsultit Oy:lle laatia uusi tarjouspyyntö suunnattuna rakennusliikkeille, rakennuttajille ja investoreille.

Kesällä 2014 yhtiö sai yhden mahdollisen tarjouksen kokonaisuuden ostamisesta. Tarjouksen jättäjän kanssa on käyty täsmäntäviä neuvotteluja ja mm. tarjoajan yhteistyökumppanit ovat tuon jälkeen osittain vaihtuneet.

Ostajatahon tarkoituksena on toteuttaa muodostettaville tonteille pääosin ARA:n lainoittamaa tai korkotukemaa tuotantoa.

Kauppahinta määräytyy tarjouksen mukaan asuntojen osalta ARA:n määrittämällä maksimihinnalla noin 400 euroa/kem² ja liiketilan osalta 250 euroa/kem² mukaan.

Osakassopimus

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
Alvnro
FI02012566



17.09.2015

Osakkaiden on tarkoitus tehdä keskenään osakassopimus, jolla osakkaat sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että aiesopimuksen mukainen järjestely toteutuu sekä osakkaat sitoutuvat myymään osakkeensa nimetyille ostajille. Osakassopimusluonnos on liitteenä 4.

Aiesopimus

Yhtiön osakkeenomistajien ja ostajien on tarkoitus tehdä aiesopimus tulevasta osakekaupasta, jossa ostajat ostavat yhtiön koko osakekannan. Aiesopimusluonnos on liitteenä 3.

Ennakoitu kauppahinta

Rakennusoikeuden hinta:

1900 kem ²	x 250 €/kem ²	= 475 000 euroa
11800 kem ² x 0,75	x 400 €/kem ²	= 3 540 000 euroa
11800 kem ² x 0,25	x 450 €/kem ²	= 1 327 500 euroa
		<hr/> 5 342 500 euroa

Yhtiön vastuulle jäävä:

- purkukustannus	- 500 000 euroa
- arvonnousun leikkaus	- 515 000 euroa
- aluejärjestelyjen johdosta kaupungille välirahaa	- 400 455 euroa
	<hr/>
	3 927 045 euroa

Kaupungin osuus tästä on noin 27 % eli noin 1 060 000 euroa.

Kauppahinta saattaa vielä muuttua, mikäli ostajat hakevat ja heille myönnetään poikkeama toteutettaviin kerrosaloihin.

Aikataulu

Kaupan aikataulusta ja mahdollisesta vaiheistamisesta tullaan sopimaan lopullisessa aiesopimuksessa. Tavoitteena on, että ensimmäinen tontti myytäisiin heti asemakaavan tultua voimaan ja kolme muuta tonttia ensimmäisen kohteen valmistuttua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erik Nieminen, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 40355
erik.nieminen(a)hel.fi

Liitteet



17.09.2015

- 1 Ote voimassaolevasta asemakaavasta
- 2 Ote asemakaavan muutosehdotuksesta
- 3 Aiesopimusluonnos 26.6.2015
- 4 Osakassopimusluonnos 26.6.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Tonttiosasto
Kaupunginkanslia
Tilakeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 03.09.2015 § 368



§ 392

Ex Lpk Meritähden purkupäätös ja urakoitsijan valinta

HEL 2015-009878 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 107/678507, Isonvillasaarentie 9

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti purkaa "Ex Lpk Meritähden", vuonna 1971 valmistuneen yksikerroksisen päiväkotirakennuksen enimmäishintaan arvonlisäverottomana 156 300 euroa.

B

Kiinteistölautakunta päätti sulkea "Ex Lpk Meritähden" purkutöistä Puramex Oy:n tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska soveltuvuusehdot eivät täyttyneet. Pyydettyä soveltuvuusehtojen selvitystä ei ollut liitteenä.

C

Kiinteistölautakunta päätti sulkea "Ex Lpk Meritähden" purkutöistä Lou-Rak Oy:n tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska soveltuvuusehdot eivät täyttyneet. Pyydetty soveltuvuusehtojen selvitys oli puutteellinen.

D

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Ekokem Oy:n antaman halvimman tarjouksen "Ex Lpk Meritähden" purkutöistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 99 500 euroa.

E

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 8.9.2015 allekirjoitetun ja hyväksytyn urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaiset varaukset.

F

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat sopimukset/tilaukset, lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.



17.09.2015

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Janita Viljander, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 76542
janita.viljander(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ex Lpk Meritähti UKA_080915
- 2 Ex Lpk Meritähti_vertailutaulukko_070915

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Päätöskohdasta B - D	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Päätöskohdasta E - F	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kohdassa B mainittu yritys	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Kohdassa C mainittu yritys	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Tarjouksen jättäneet (D)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 2 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Tilakeskus	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Purkukohteena on vuonna 1971 valmistunut päiväkotirakennus. Rakennus ei ole enää käytössä, koska vuonna 2014 alueelle on valmistunut saman niminen päiväkotirakennus.

Tässä hankkeessa puretaan vanha päiväkotirakennus perustuksineen. Purkuhankkeen jälkeen käynnistyy erillinen Helsingin kaupungin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston hanke Haapasaaren puiston rakentamiseksi. Osa Ex Lpk Meritähden piharakenteista säilytetään puistohankkeessa hyödynnettäväksi.

Esittelijän perustelut

Ex Lpk Meritähden purkuhankkeen enimmäislaajuus on 1100 kem² ja purkukustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 156 300 euroa heinäkuun 2015 hintatasossa.

Tilakeskus on teettänyt suunnitelmat puitesopimuskonsulteilla. Purkukurakka on kilpailutettu kokonaisurakkana avoimena hankintamenettelyinä.

Kaikista urakkakilpailuista on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilma:ssa 23.7.2015. Hilman kautta kilpailuun ilmoittautui kymmenen urakoitsijaa. Tarjouksia saatiin neljä kappaletta määräaikaan 28.8.2015 klo 12:00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 99 500 - 139 000 euroa.

Hankkeen urakkavaiheen (UKA) kokonaiskustannukset ovat kustannustasossa heinäkuu 2015 arvonlisäverottomina yhteensä 156 300 euroa.

Hankkeen rakennuttajana toimii puitesopimuksen rakennuttajakonsultti.

Päätösehdotuksen mukaisten urakoitsijoiden soveltuvuusehdot ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkastettu ja ne ovat hyväksyttävät.

Työ aloitetaan lokakuussa 2015 ja työn on suunniteltu valmistuvan marraskuussa 2015.

Hankkeen rahoitus on kiinteistöviraston tilakeskuksen käyttötalousmäärärahoista. Tilakeskus tulee esittämään, että kaupunginhallitus myöntäisi purkamiskustannukset tilakeskukselle tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseen osoitetuista määrärahoista vuonna 2015 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen



17.09.2015

Lisätiedot

Janita Viljander, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 76542
janita.viljander(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ex Lpk Meritähti UKA_080915
- 2 Ex Lpk Meritähti_vertailutaulukko_070915

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Päätöskohdasta B - D	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Päätöskohdasta E - F	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kohdassa B mainittu yritys	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Kohdassa C mainittu yritys	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Tarjouksen jättäneet (D)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 2 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Tilakeskus	



§ 393

Alppilan lukion perusrakennus ja uudisrakennus, rakennuttajakonsultin valinta

HEL 2015-007914 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 75/657 496, Tammisaarenkatu 2

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Rakennuttajatoimisto
Valvontakonsultit Oy:n kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen
rakennuttajapalveluista vertailupistein 89,03.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen rakennuspäällikön
allekirjoittamaan hankintaan kohdistuvan sopimuksen, sekä mahdolliset
lisä- ja muutostyötilaukset.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Mika Malkki, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 78172
mika.malkki(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Alppilan lukio, rakennuttajakonsultit vertailutaulukko 080915

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet konsultit

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta



17.09.2015

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Alppilan lukion ja uudisrakennuksen hankesuunnitelma on hyväksytty kiinteistölautakunnassa 11.6.2015 § 261.

Samassa yhteydessä lautakunta päätti myös että hankkeen suunnittelua jatketaan odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Hankkeen hyväksytty arvonlisäveroton enimmäishinta on 23,2 miljoonaa euroa syyskuun 2014 hintatasossa kokonaislaajuuden ollessa 8757 brm².

Esittelijän perustelut

Tilakeskus on kilpailuttanut Alppilan lukion peruskorjauksen ja uudisrakennuksen rakennuttajakonsulttipalvelut EU-hankintana avointa hankintamenettelyä käyttäen.

Hankinnasta on julkaistu ilmoitus 10.7.2015.

Tarjouskilpailu järjestettiin sähköisenä tarjouskilpailuna ja määräaikaan 24.8.2015 mennessä tarjouspalvelu.fi portaaliin tarjouksen jätti 8 yritystä.

Tarjouksessa laadun painoarvo on 60 % ja hinnan 40 %.

Hyväksyttävien tarjousten kokonaispisteet jakautuivat välille 89,03 - 30,04.

Hyväksyttävien tarjousten tarjoushintojen arvonlisäverottoman kokonaishinnan vaihteluväli on 162 100 euroa - 541 946 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Mika Malkki, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 78172

mika.malkki(a)hel.fi

Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334

jouko.snellman(a)hel.fi



Liitteet

1 Alppilan lukio, rakennuttajakonsultit vertailutaulukko 080915

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet konsultit

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Tilakeskus



17.09.2015

§ 394

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat/Viipurinkatu 2 hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2015-009754 T 10 06 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä 20.8.2015 päivätyn Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat / Alppilan virastotalo / Viipurinkatu 2:n ulkopuolisten korjaustoimenpiteiden 2015 hankesuunnitelman siten, että hankkeiden enimmäislaajuus on 6921 brm² ja että rakentamiskustannusten yhteenlaskettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 525 000 euroa elokuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Arto Manninen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31849
arto.manninen(a)hel.fi
Raino Antikainen, toimitusjohtaja, puhelin: 310 70111
raino.antikainen(a)helsingintoimitilat.fi

Liitteet

1 Viipurinkatu 2, hankesuunnitelma liitteineen, 150820

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on Helsingin kaupungin 100 % omistama keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö, jonka omistamat rakennukset ovat pääosin Helsingin kaupungin palvelutuotannon käytössä. Tilakeskus huolehtii osaketilojen vuokrauksesta kaupungin hallintokunnille sisäisellä vuokrauksella ja vapaille markkinoille siltä



17.09.2015

osin kuin tiloja ei tarvita kaupungin käyttöön. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat huolehtii keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön taloyhtiötehtävistä.

Hankesuunnitelma sisältää Viipurinkatu 2:ssa sijaitsevan toimistorakennuksen vuosina 2015 - 2016 suoritettavat vaipparakenteita koskevat korjaustyöt sekä kattovesiviemärijärjestelmän uusinnan.

Korjaukset suoritetaan pääosin ulkotiloista käsin. Sisätiloissa tehdään vain kattovesiviemärijärjestelmään liittyviä töitä (viemäriasennukset). Väistöilakustannuksia ei ole.

Korjaushanke on mitoitettu niin, että korjauksilla saavutetaan kiinteistön julkisivuille se maksimaalinen käyttöikä, joka ei edellytä ulkoseinärakenteiden purkua sisäkuoreen saakka tai vaihtoehtoisesti vanhan ulkoseinärakenteen peittämistä uudella julkisivurakenteella. Tämän hankesuunnitelman mukaisilla toimenpiteillä arvioidaan käyttöikätaavoitteeksi 15 vuotta, jonka jälkeen on syytä suorittaa täydellinen peruskorjaus purkamalla ja uusimalla rakenteet sisäkuoreen saakka.

Vesikattokorjauksilla saavutetaan katolle 20 - 30 vuoden elinkaari.

Korjauksella saavutetaan kustannustehokkain elinkaari käyttämällä olemassa oleva ulkoseinärakenne loppuun tämän hankesuunnitelman mukaisilla korjauksilla.

Rakennus sijaitsee melko näkyvällä paikalla kaupunkirakenteessa vilkkaasti liikennöityyn Sturenkadun ja Aleksin Kiven Kadun risteysalueeseen liittyen, ja tämän vuoksi julkisivujen kunnossa pysymiselle ja rakennuksen ulkoasulle on syytä asettaa vaatimuksia.

Kustannusarvio

Hankesuunnitelman laatineen Ideastructura Oy:n tekemän kustannusarvion mukaan hankkeiden rakennuskustannukset ovat yhteensä 525 000 euroa arvonlisäverottomana elokuun 2015 hintatasossa.

Vuokravaikutus

Hankkeen toteutuksen jälkeen rakennuksen käyttäjiltä perittävä lisävuokra on 0,90 euroa/htm²/kk. Vuokravaikutus on laskettu Helsingin kaupungin tilakeskuksessa kaupungin sisäisen vuokran määrittämisessä käytettävien periaatteiden mukaisesti.

Hankkeen toteutus, aikataulu ja rahoitus

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
Alvnro
FI02012566



Hankkeen toteutussuunnittelu ja rakentamisen valmistelu on käynnissä ja jatkuu alkusyksyyn. Urakkakilpailutus on syksyllä 2015. Rakentaminen tehdään talvirakentamisena (10/2015 - 5/2016) tai kesärakentamisena (4/2016 - 11/2016).

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja on tilannut rakennuttamistehtävät kilpailuttamaltaan konsultilta.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat vastaa hankkeen rahoittamisesta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Arto Manninen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31849
arto.manninen(a)hel.fi
Raino Antikainen, toimitusjohtaja, puhelin: 310 70111
raino.antikainen(a)helsingintoimitilat.fi

Liitteet

1 Viipurinkatu 2, hankesuunnitelma liitteineen, 150820

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 395

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
valtuustoaloitteesta, jossa esitetään kaupungin omistuksessa
olevien vanhojen rakennusten kulttuuriperintöstrategian laatimista**

HEL 2015-003837 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon valtuutettu Laura Kolben ja 23 muun valtuutetun 24.3.2015 tekemästä aloitteesta:

Helsingin kaupungin rakennuskulttuuriperinnön hallintaa on kehitetty viime vuosina parantamalla virastojen yhteistyönä poikkihallinnollisia prosesseja. Aihealueeseen liittyvät näkökulmat ja osaamisalueet kytkeytyvät eri virastojen toimialoihin. Kaupunkisuunnitteluvirasto vastaa yleiskaavoituksesta, liikennesuunnittelusta ja asemakaavoituksesta ja rakennusten suojelusta asemakaavalla. Kiinteistöviraston tonttiosasto vastaa raakamaan hankinnasta sekä tonttien myynnistä ja vuokraamisesta. Rakennusvalvontaviraston vastuulla ovat rakennus- ja purkuluvat. Kaupunginmuseo vastaa rakennuksiin liittyvien kulttuuriarvojen arvioinnista. Ympäristökeskuksen vastuulla on muun muassa rakennusten sisäilma-asioiden valvonta. Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa sekä hallintokuntien tilatarpeiden tyydyttämisestä että rakennusten elinkaaren hallinnasta.

Helsingin kaupungin omistamien rakennusten ja erityisesti toimitiloihin liittyvä tärkein ongelma on rakennusten fyysisen kulumisen ja rakennusten korjaamiseen ohjattujen investointirahojen epätasapaino. Rakennuksia korjataan pienemmällä summalla (noin 120 miljoonaa euroa vuodessa) kuin mitä ne kuluvat (noin 200 miljoonaa euroa vuodessa). Tilakeskus on priorisoinut toiminnassaan, että päiväkodit ja koulut ovat etusijalla suunniteltaessa korjausinvestointirahan käyttöä sisäilmaongelmien ehkäisemiseksi. Linjaus on tehty vuonna 2008 valmistuneen kosteusvaurioselvityksen pohjalta. Tällä hetkellä korjausvelkaa on noin 1 400 miljoonaa euroa eli noin 2 300 euroa asukasta kohden.

Rakennusten kulumisen ja korjaamisen tasapainoa ei tulla saavuttamaan, ellei kaupunki luovu merkittävässä määrin kiinteistöomistuksestaan. Helsingin kaupungin strategiaohjelmassa vuosille 2013 - 2016 on linjattu toimitilojen omistamiseen liittyvät toimenpiteet:



17.09.2015

Toimitilojen käytön kehittäminen kytketään yhteen uuden yleiskaavasuunnittelun kanssa.

Ulkopuolisille (=ei kaupungin omaan käyttöön) vuokrattujen toimitilojen omistuksesta luovutaan. Tavoitteena on luopua 60 000 htm² tiloja vuosittain.

Myytäväksi tulevien asemakaavassa suojeltujen rakennusten suojelutavoitteet päivitetään.

Kaupungin omistamat toimitilat on luokiteltu neljään salkkuun: pidä, pidä ja kehitä, luovu sekä kehitä ja luovu. Salkutuksessa on otettu huomioon kaupungin hallintokuntien toiminnalliset tarpeet ja arvokkaan rakennuskannan suojelunäkökulmat.

Tilakeskus on yhdessä virastojen kanssa vuodesta 2011 lähtien tehnyt alueellisia palvelutilaverkkoselvityksiä. Tarkastelujen avulla pyritään hallitsemaan hallintokuntien muuttuvat tilatarpeet sekä arvioimaan samanaikaisesti kaupungin omistamien rakennusten korjausvelka ja korjaustarve, jotta hallintokunnille voidaan hankkia toimitilaa kustannustehokkaasti ja luopumaan kalliita korjauksia vaativista huonokuntoisista rakennuksista.

Kaupunki on linjannut tiloista luopumista siten, että luovutaan tiloista, joita virastot eivät itse käytä. Jos rakennus on huonokuntoinen, eikä sille löydy ostajaa, eikä sen korjaaminen eikä säilyttäminen ole tarkoituksen mukaista, kohde joudutaan purkamaan.

Tilakeskus hakee purkuluvan rakennusvalvontavirastosta kohteelle. Purkulupaprosessissa rakennusvalvontavirasto pyytää lausunnot kaupunkisuunnitteluvirastolta ja kaupungin museolta. Purkuluvasta päättää rakennuslautakunta.

Tilakeskuksen päällikkö päättää kiinteistölautakunnan hallinnossa olevien rakennusten ja rakennelmien purkamisesta silloin, kun purkutyön arvo ei ylitä 100 000 euroa eikä kohteeseen sisälly kulttuurihistoriallista eikä rakennustaiteellista merkitystä. Kiinteistölautakunta voi käyttää otto-oikeutta tilakeskuksen päällikön päätöksistä. Kiinteistölautakunta voi, käsitellessään purkupäätöstä, myös ottaa kantaa niihin arvioihin ja näkökulmiin, jotka eivät sisälly edellä mainittujen virastojen arviointeihin.

Tilakeskuksen hallinnassa oleva rakennuskanta muuttuu jatkuvasti. Hallintokuntien tilatarpeen muuttuessa sekä kaupungin maanhankinnan yhteydessä tilakeskuksen hallintaan siirtyy huonokuntoisia rakennuksia, jotka joko myydään tai vuokrataan, jos ne esimerkiksi odottavat asemakaavan valmistumista.



Kaupungin rakennuskannan hallinnassa on vuonna 2014 otettu käyttöön ns. nelikantamalli, jossa kiinteistövirasto, kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvalvontavirasto ja kaupunginmuseo käyvät yhdessä lävitse luetteloa luovutettavista tiloista, jotta varmistetaan, että rakennukseen kohdistuvat eri näkökulmat otetaan huomioon jatkotoimenpiteissä.

Kiinteistövirastolla on talonvaltaustilanteita varten varautumisohje, jossa määritellään viraston työntekijöiden toimintaohjeet ja vastuut valtaustilanteissa. Edellä mainittua ohjetta on päivitetty Fastholman huvilan valtauksen ja purun kokemusten pohjalta. Ohjeessa on pyritty huomioimaan myös nuorisoasiainkeskuksen rooli siltä osin kuin valtaustilanteen ratkaisu edellyttää virastojen yhteistyötä.

Kaupunki on pyrkinyt eroon erillisistä strategioista tavoitteena selkeyttää valtuustostrategian asemaa hallinnon ohjausvälineenä. Hallinnon muunlaista ohjaustarvetta on parannettu selventämällä hallintokuntien rooleja ja kehittämällä poikkihallinnollisia prosesseja.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Hannu Kurki, kehittämis-päällikkö, puhelin: 310 36285
hannu.kurki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Allekirjoitettu, valtuustoaloite Kvsto 25.3.2015
- 2 Allekirjoittamaton, valtuustoaloite Kvsto 25.3.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Hannu Kurki, kehittämis-päällikkö, puhelin: 310 36285



17.09.2015

hannu.kurki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Allekirjoitettu, valtuustoaloite Kvsto 25.3.2015
- 2 Allekirjoittamaton, valtuustoaloite Kvsto 25.3.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.09.2015 § 247



17.09.2015

§ 396

Teinilän lastenkodin peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelma

HEL 2015-007133 T 10 06 00

Kiinteistökartta 102/679 497, Pikalähetintie 15

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä 28.8.2015 päivätyn Teinilän lastenkodin peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen kokonaislaajuus on 1708,5 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 4 500 000 euroa helmikuun 2015 kustannustasossa.

Hankesuunnitelma hyväksytään sillä ehdolla, että sosiaali- ja terveystalokunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 33911
teemu.metsala(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Teinilän lastenkoti hankesuunnitelma 28.8.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Sosiaali- ja terveysvirasto
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Nuorisoikäisten lasten kiireellisten huostaanottojen ja laitossijoitusten määrä on viime vuosina kasvanut Helsingissä. Laitoshoitoa tarjoavien



17.09.2015

hoitopaikkojen ja laitosten määrä on riittämätön ja sijaishuoltoa tarvitsevia lapsia on jouduttu sijoittamaan Helsingin ulkopuolelle maksusitoumuslaitoksiin. Vaativahoitoisten lasten hoitaminen Helsingissä on järkevää, koska monet muut palvelut sijaitsevat Helsingissä. Myös lasten luonnolliset verkostot ovat Helsingissä. On perusteltua vahvistaa kaupungin oman laitoshoidon kapasiteettia ja näin vähentää ostopalvelujen määrää.

Teinilän lastenkodin Pikalähetintie 15 nykyiset tilat on alun perin rakennettu 1969 ja se on otettu käyttöön vuonna 1970. Tällä hetkellä rakennus on yli 40 vuotta vanha ja edellyttää kattavaa perusparannusta, jotta rakennuksen kunto ja terveellisyys voidaan turvata sekä päivittää tilat vastaamaan nykyaikaisen lastensuojelutyön vaatimuksia. Lastensuojelutoimintaa kehitetään toteuttamalla laajennusosa, joka sijoittuu perusparannettavan rakennuksen viereen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tausta ja tarkoitus

Lastenkodin kiinteistö on rakennettu vuonna 1969 ja se on otettu käyttöön vuonna 1970. Rakennuksen pohjakerroksessa toimivat lasten toiminnallisten menetelmien tilat korjattiin vuonna 2010 - 2011. Muu osa pohjakerroksesta on korjaamatta. Sisäilma- ja kosteustekniset kuntotutkimusten mukaan rakennuksen perusrakenteet, perustukset, ulkoseinät, ala- ja välipohjat, sekä yläpohja ja vesikattorakenteet, ovat pääosin kunnossa, mutta vaativat laajaa peruskorjausta.

Hankkeen toteutumisen jälkeen laitospaikkaluku nousee Pikalähetintiellä 12 paikasta 21 paikkaan. Uudisrakennukseen sijoitetaan lastenkodin kolmas 7-paikkainen osasto. Uudelle osastolle rakennetaan kahdeksas lisäasiakashuone joustavan asiakkaaksi ottamisen mahdollistamiseksi, muualle sijoitetun lapsen lomapaikkana tai vanhempien kanssa tehtävään yhteistyöhön. Asiakaspaiikkojen lisääminen edellyttää huonetilojen uudelleenjärjestelyä.

Asumisharjoittelua varten peruskorjataan erillinen asuinrakennus kahden hengen soluasunnoksi ja uudisrakennukseen rakennetaan yhden hengen asumisharjoitteluyksiö. Asumisharjoittelupaikat kuuluvat lastenkotitoiminnan asumisharjoitteluyksikköön. Sijoitettavien nuorten vaativahoitoisuus edellyttää myös eristyshuoneen rakentamista laitoksen yhteyteen.

Hankkeen laajuus

Perusparannettavan rakennuksen bruttoala on 1146 brm² ja huoneistoala 901,5 hrm². Laajennuksen bruttoala on 503 brm² ja



17.09.2015

huoneistoala 450 htm². Yhteensä bruttoala on 1708,5 brm² ja huoneistoala on 1351 htm².

Kustannukset

Tilakeskuksen laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat 4 500 000 euroa arvonlisäverottomana eli 2634 euroa/brm². Kustannukset ovat helmikuun 2015 hintatason mukaan.

Vuokravaikutus

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio on seuraava:

Teinilän lastenkodin perusparannuksen ja laajennuksen toteutuksen jälkeen tilojen kokonaisvuokra on noin 21,50 euroa/htm²/kk, jolloin vuosivuokra on yhteensä noin 350 000 euroa helmikuussa 2015 lasketun hintatason mukaan. Pääomavuokra päivitetään toteutuneiden kustannusten mukaan, ja ylläpito vuokra päivitetään valmistumisajankohdan hintatason mukaan.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeelle on osoitettu 4 500 000 euroa arvonlisäverottomana Helsingin kaupungin vuoden 2015 talousohjelmassa ja talonrakennushankkeiden rakennusohjelmassa 2015 - 2020. Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta. Hankesuunnittelu ja toteutussuunnittelu on tehty vuosina 2014 ja 2015. Toteutus tehdään vuosina 2015 ja 2016 siten, että rakennukset voidaan ottaa käyttöön joulukuu 2016 lopussa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 33911
teemu.metsala(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Teinilän lastenkoti hankesuunnitelma 28.8.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566



17.09.2015

Tila/6

Ote
Sosiaali- ja terveysvirasto
Tilakeskus



17.09.2015

§ 397

**Määräalan (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen asuinkäyttöön
(Oulunkylä, Etelä-Kaarelan kylä, tila 091-402-8-378, Pirkkolan
metsätie 2)**

HEL 2015-009580 T 10 01 01 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata ***** Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) Etelä-Kaarelan kylän (402) tilasta RN:o 8:378 liitteenä olevan kartan mukaisen noin 2 302 m²:n suuruisen määräalan (osoite Pirkkolan metsätie 2) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.10.2015 - 30.9.2045 seuraavin ja liitteen 1 mukaisin ehdoin:

1a

Tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, missä lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 79 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2016 saakka 1 503 euroa, jolloin vuokraksi ajalle 1.10.2015 - 31.12.2015 tulee 376 euroa.

1b

Maanvuokra perustuu kerrosalaan 60 k-m².

Kaupungilla on oikeus tarkistaa maanvuokraa, mikäli rakennusten kerrosala muuttuu.

Samalla lautakunta päätti, ettei sopimusta allekirjoiteta ennen kuin vuokralainen on allekirjoittanut tontilla sijaitsevia rakennuksia koskevan kauppakirjan.

(A1128-1280)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila



17.09.2015

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Muut sopimusehdot
- 2 Karttaliite
- 3 Vuokranlaskentataulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Tila, Ha

HKR, Liv, Kmo

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki omistaa määräalalla olevat rakennukset, jotka myydään rakennuksen asukkaalle tilakeskuksen päätöksellä.

Rakennusten ostajalle vuokrataan määräala 30 vuodeksi.

Esittelijän perustelut

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 29.1.2014 hyväksymän ja 14.3.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12185 mukaan vuokra-alue on retkeily- ja urheilualuetta (VR).



17.09.2015

Vuokrattavalla määrälalla sijaitseva asuinrakennus on sr-3 -merkitty paikallishistoriallisesti arvokkaana suojeltu rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksen korjaustyöt on toteutettava rakennuksen historiallisiin ominaispiirteisiin sopivalla tavalla. Jos rakennus pakottavasta syystä puretaan, sen tilalle ei saa rakentaa uutta rakennusta. Rakennukseen liittyvän piha-alueen saa aidata puurakenteisella aidalla, joka sopii rakennuksen tyyliin ja Keskuspuiston maisemaan.

Vuokrattava määräala sijaitsee alueella, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

Ajoyhteys

Asemakaavan mukaan ajoyhteysvuokra-alueelle on Kehä I:n Pirkkolan liittymästä ulkoilutietä pitkin. Kulku ulkoilutieltä vuokra-alueelle on asemakaavassa merkityn "ajo" -alueen kautta.

Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset

Tonttiosaston käytössä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella oleva asuinrakennus on rakennettu vuonna 1901, talousrakennus vuonna 1952 ja sauna vuonna 1920.

Rakennusten myyntihinta on 120 000 euroa.

Vuokra-aika

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

Käytetty kerrosala

Maanvuokraa perustuu asemakaavan mukaiseen kerrosalaan 60 k-m².

Kaupungilla on oikeus tarkistaa maanvuokraa mikäli rakennuksen kerrosala korjaus- / muutospirustusten myötä muuttuu.

Määräalan maanvuokra

Vuosivuokra (1 503 e) perustuu samaan yksikköhintaan, kun Maunulasta vuosina 2012 - 2014 haettavina olleilla omakotitalotonteilla.

Maanvuokralaskelma on esityslistan liitteenä 3.



Sopimuksen erityisehdot

Koska asuinrakennus on suojeltu, sopimusehdoissa on pyritty varmistamaan sopijapuolten asema rakennuksen mahdollisesti tuhoutuessa siinä tapauksessa ettei uudelle rakennukselle myönnetä rakennuslupaa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Muut sopimusehdot
- 2 Karttaliite
- 3 Vuokranlaskentataulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Tila, Ha

HKR, Liv, Kmo

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2



§ 398

**Oy Power Trucks Finland Ltd:lle vuokratun teollisuustontin
vuokrasopimuksen muuttaminen (Viikki, tontti 36024/2)**

HEL 2015-009647 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 103/678 499, Jokisuuntie 6

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Oy Power Trucks Finland Ltd:lle (y-tunnus 0709750-3) teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 36024 tontin nro 2 (pinta-ala 3 929 m², os. Jokisuuntie 6) vuokrasopimusta (sop.nro 11230, laskutustunnus T1136-1) 1.1.2016 alkaen seuraavin ehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 650 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100, ja että kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2017 saakka on 31 383. Perittävä vuokra 1.1.2016 - 31.3.2017 väliseltä ajalta on 39 229 euroa.

2

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemasta.

3

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alue. Vuokralaisen tulee antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot maaperän ja pohjaveden



17.09.2015

pilaantumisesta sekä maaperään sijoitetuista jätteistä, esimerkiksi tuhkasta ja betonista.

4

Tässä sopimusmuutoksessa on kyse vuokra-ajan jatkamisesta samalle vuokralaiselle. Vuokra-alueen maaperä on aiemmin osittain kunnostettu ja alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimukset (Suomen IP-Tekniikka Oy, 20.1.2003). Alueen maaperässä on todettu öljyhiilivetyjä.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

5

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän pilaantuneisuuden puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää



17.09.2015

velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus Oy Power Trucks Finland Ltd

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa



17.09.2015

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

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

Hakemus

Oy Power Trucks Finland Ltd pyytää, että sille vuokratun Viikinrannan teollisuusalueen tontin nro 36024/2 vuokrasopimusta jatkettaisiin vuoden 2034 loppuun saakka.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 36024/2 on vuokrattu Oy Power Trucks Finland Ltd:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 1 585,68 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 24 672,39 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 36024/2 kuuluu voimassa olevan ympäristöministeriön 20.10.1986 hyväksymän ja 28.11.1986 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 9131 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T).

Tontin pinta-ala on 3 929 m² ja rakennusoikeus 2 357 m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,6.

Tontilla sijaitsee 1 502 m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 pitämässään kokouksessa hyväksyä Viikinrannan pienteollisuusalueelle vuokrausperusteet, joiden mukaan teollisuustonttien vuokrasopimuksia voidaan muuttaa siten, että sopimukset päättyvät 31.12.2034 entisen 31.12.2020 asemasta, ja että vuokranmääräytymisperusteena käytetään elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 14 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 266 euroa/k-m² (ind. 1902).



Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1902)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1902)
2 357	14	266	1 650	31 383

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

Esittelijän mielestä Viikinrannan teollisuusalueen tontin 36024/2 vuokrasopimusta voidaan muuttaa 1.1.2016 alkaen päätösehdotuksessa esitetyin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus Oy Power Trucks Finland Ltd

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



17.09.2015

§ 399

Tontin 41012/15 vuokrasopimuksen muutos, Rattitie 30, Suurmetsä

HEL 2015-009648 T 10 01 01 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa ***** teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41012 tonttijaon mukaisen tontin nro 15 (os. Rattitie 30, pinta-ala 1 750 m²) vuokrasopimusta (sopimusnro 21244, laskutustunnus T1141-694) seuraavin ehdoin:

1

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2025 entisen 31.12.2015 asemasta.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alue. Vuokralaisen tulee antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä maaperään sijoitetuista jätteistä, esimerkiksi tuhkasta ja betonista.

3

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus (sopimusnro 21244, vuokraustunnus T1141-694). Tässä sopimusmuutoksessa on kyse vuokrasopimuksen jatkamisesta samalle vuokralaiselle. Aiemmin voimassa olleen vuokrasopimuksen aikana vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

4

Vuokramies on velvollinen osallistumaan alueelle rakennettavan yhteisväestönsuojan rakentamiskustannuksiin maksamalla väestönsuojamaksun, mikäli kaupunginvaltuusto päättää sanotun



17.09.2015

maksun perittäväksi, tai liittymällä alueelle mahdollisesti perustettavan yhteisväestönsuojayhtiöön.

5

Vuokramies on tietoinen alueen pohjarakentamisolosuhteista ja on tontille rakentaessaan velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston geoteknisen osaston 2.9.1985 päiväystä lausunnosta ilmeneviä rakennustapaa koskevia periaatteita rakennusvalvontaviraston tarkemmin määrittelemällä tavalla.

Mikäli ohjeiden tai määräysten vastaisesta vuokramiehen toiminnasta aiheutuu haitallisia muutoksia alueen pohjavesiolioissa, vuokramies vastaa muutoksista aiheutuvasta vahingosta ja haitasta.

6

Mikäli tontilla harjoitetaan avovarastointia, vuokramiehen tulee varustaa tonttinsa kiinteistöviraston ja rakennusvalvontaviraston hyväksymällä asemakaavamääräysten mukaisella aidalla tai istutuksilla vuoden kuluessa siitä, kun tonttiin rajoittuva katu on kestopäällystettynä luovutettu yleiseen käyttöön, sekä pitää aita, istutukset ja alueella mahdollisesti olevat rakennukset hyvässä kunnossa.

7

Nykyisen vuokrasopimuksen 8 § muutetaan seuraavaksi:

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottoaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin suorittamassa puustokatselmuksessa.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee tonttiosaston toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

8



17.09.2015

Nykyisen vuokrasopimuksen 16 § muutetaan seuraavaksi:

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän pilaantuneisuuden puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta



17.09.2015

siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

9

Muutoin vuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Vuokralainen pyytää, että hänelle vuokratun Tattarisuon teollisuusalueen tontin nro 41012/15 vuokrasopimusta jatkettaisiin.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti nro 41012/15 on vuokrattu hakijalle 31.15.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 394 euroa vuodessa ja nykyinen vuosivuokra 7 525,40 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tonttijaon mukainen tontti nro 41012/15 kuuluu voimassa olevan ympäristöministeriön 11.8.1987 hyväksymän ja 28.8.1987 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 9200 mukaan teollisuus- ja



varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 1 750 m² ja rakennusoikeus 875 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,5.

Tontilla sijaitsee 320 m²:n suuruinen varastorakennus. Toteutunut rakennusoikeus vastaa 37 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti voitaisiin vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2025 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Kiinteistölautakunta päätti 5.4.2005 § 217 mm. että tontit, joiden rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 40 %, voidaan vuokrata enintään 10 vuodeksi.

Tontin tämänhetkistä vuokraa voidaan edelleen pitää käypänä, joten esittelijän mielestä tontin vuokranmäärää ei ole syytä tarkistaa tässä vaiheessa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



17.09.2015

§ 400

Teollisuustontin uudelleen vuokraus Pitäjänmäellä (Pitäjänmäki, tontti 46037/3)

HEL 2015-009330 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 101/678 492, Takkatie 15

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata ***** teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46037 tontin nro 3 (os. Takkatie 15, pinta-ala 1 463 m²) uudelleen 1.1.2016 - 31.12.2030 väliseksi ajaksi liitteenä olevan (Liite 1) maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 527 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100, ja että kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2017 saakka on 10 024 euroa. Perittävä vuokra 1.1.2016 - 31.3.2017 väliseltä ajalta on 12 530 euroa.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty tonttitehokkuuslukua $e=0,60$ vastaavaa rakennusoikeutta sekä yksikköhintaa 12 euroa/k-m² (ind. 100). Mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää tonttitehokkuuslukua $e=0,60$ vastaavan rakennusoikeuden, on kaupungilla oikeus tarkistaa vuokran määrää vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.

T1146-233

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



17.09.2015

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos Takkatie 15

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Hakija on pyytänyt, että tontin 46037/3 vuokrasopimusta jatkettaisiin.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti nro 46037/3 on vuokrattu hakijalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 saakka. Tontin perusvuokra on 439 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 8 297,10 euroa.

Asemakaava ja tonttitiedot

Tontti 46037/3 kuuluu voimassa olevan sisäasiainministeriön 11.7.1979 vahvistaman asemakaavan nro 8065 mukaan yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTV). Tontin pinta-ala on 1 463 m² ja sen rakennusoikeus 1 463 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,00.

Tontilla on 510 m²:n suuruinen teollisuusrakennus.

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

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

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

F10680001200062637

Alvnro

F102012566



17.09.2015

Tontin 46037/3 voidaan vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2030 saakka.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 12 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 228 euroa/k-m² (ind. 1902). Hinta vastaa teollisuusrakennusoikeuden hintaa alueella.

Lisäksi vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää tonttitehokkuuslukua $e=0,60$ vastaavaa rakennusoikeutta. Pitäjänmäen ns. Takkatien Arinatien alueella on käytetty vuokranmääräytymisperusteena $e=0,60$ vastaavaa tonttitehokkuuslukua, mikäli tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin tonttitehokkuuslukua $e=0,60$ vastaavaa rakennusoikeutta. Mikäli toteutunut rakennusoikeus on suurempi kuin tonttitehokkuuslukua $e=0,60$ vastaava rakennusoikeus, käytetään vuokranmääräytymisperusteena toteutunutta rakennusoikeutta.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1902)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1902)
878	12	228	527	10 024

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos Takkatie 15

Oheismateriaali

1 Takkatie 15 Matti raportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet



Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1



17.09.2015

§ 401

Teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Malmi, tontti 38172/8)

HEL 2015-009651 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 117/681 503, Hyttitie 4A

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Teollisuus Hulsu Oy:lle (y-tunnus 0486349-5) teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38172 tontin nro 8 (sopimusnro 20734, laskutustunnus T1138-231) vuokrasopimusta 1.1.2016 alkaen seuraavin ehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Vuokra-aika päättyy 31.12.2034 entisen 31.12.2015 asemasta.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alue. Vuokralaisen tulee antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä maaperään sijoitetuista jätteistä, esimerkiksi tuhkasta ja betonista.

Viimeisin vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen päättyessä ehdon 16 mukaisesti alueen pilaantuneisuudesta ja jätteistä vuokranantajaan nähden myös edellisten vuokralaisten osalta.

3

Rakennusvirastolla on oikeus korvauksetta kuljettaa vuokra-alueelta pois turve ja ruokamulta ennen rakennustöiden aloittamista.

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen



17.09.2015

kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin suorittamassa puustokatselmuksessa.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee tonttiosaston toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

4

Vuokrasopimuksen 11 § muutetaan seuraavasti:

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus (sopimusno 20734, vuokraustunnus T1138-231). Tässä sopimuksessa on kyse saman alueen uudelleen vuokraamisesta samalle vuokralaiselle. Aiemmin voimassa olleen vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

5

Vuokrasopimuksen 16 § muutetaan seuraavasti:

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen sekä aikaisemman/aikaisempien että tämän vuokrasopimuksen aikana alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on tämän tai aikaisempien vuokrasopimuksen /-sopimusten mukaisena vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan



17.09.2015

vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän pilaantuneisuuden puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on tämän tai aikaisempien vuokrasopimuksen/-sopimusten mukaisena aikana sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus Teollisuus Hulsi

Muutoksenhaku



17.09.2015

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Teollisuus Hulsi Oy pyytää, että yhtiölle vuokratun Tattariharjun teollisuus- ja varastotontin nro 38172/8 vuokrasopimusta jatkettaisiin pitkä-aikaisella vuokrasopimuksella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 38172/8 on vuokrattu hakijalle 31.12.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 1 701 euroa vuodessa ja nykyinen vuosivuokra 32 489,10 euroa. Tämän hetkinen vuokra vastaa 172 euron kerrosneliömetrivuokraa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 38172/8 kuuluu voimassa olevan sisäasiainministeriön 21.4.1964 hyväksymän asemakaavan nro 5343 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 3 780 m² ja rakennusoikeus 3 780 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,0.

Tontilla sijaitsee noin 2 636 k-m²:n suuruinen pienteollisuusrakennus.

Vuokra-aika ja vuokranmäärä

Hyttitien teollisuusalue sijaitsee Malmin lentokentän ja Tattariharjuntien välissä. Alueella on 11 tonttia, joista kaupunki omistaa 7 kpl ja 4 on yksityisiä. Tonttien vuokra-ajat vaihtelevat 2015 - 2034 välillä. Esittelijän mielestä po. alueen tonttien vuokra-aikoja voitaisiin jatkaa vuoden 2034 loppuun saakka, mikä on sama aika kuin Tattarisuon pienteollisuusalueella.



17.09.2015

Vuokranmäärää ei esittelijän mielestä ole tässä vaiheessa syytä tarkistaa, koska tontin nykyinen vuokra vastaa alueen tämän hetkistä vuokraa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus Teollisuus Hulse

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



17.09.2015

§ 402

Huoltoasemaa koskevan sopimuksen jatkaminen Pirkkolassa (BC Real Estate Oy)

HEL 2012-017621 T 10 01 01 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa huoltoasemaa varten BC Real Estate Oy:lle vuokratun Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28222 tontin 1 (pa. 2 767 m², os. Pirkkolantie 2) vuokra-aikaa ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2018, jonka jälkeen vuokraus jatkuu toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin muutoin entisin sopimusehdoin.

(H1128-9)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

BC Real Estate Oy on lähettänyt hakemuksen vuokra-ajan jatkamiseksi 25 vuodelle. Kiinteistössä toimii K-ruokakauppa sekä Neste Markkinoinnin polttoainemyyntipiste.

Yhtiön omistaja on ulkomainen kiinteistösijoitusyhtiö, jolla on sijoituksiinsa rahoitus, joka on riippuvainen omistamiensa kiinteistöjen arvosta, joka perustuu kiinteistöarvioitsijan antamaan lausuntoon



17.09.2015

kiinteistön arvosta. Kiinteistön arvo on vahvasti sidottu vuokra-ajan keston, koska arvioitsija olettaa, että maanvuokrasopimus päättyy sopimuksen päättyessä. Arvioitsijan mukaan arvo on jäljellä oleva vuokra miinus kohteen purkukustannukset. Kiinteistön arvon lasku aiheuttaa siten rahoituskulujen tuntuvaa nousua.

Vuokraus

Tontti 28222/1 on ollut vuokrattuna vuodesta 1968 lähtien. Vuokrausta on jatkettu viimeksi vuonna 2005 uudella sopimuksella ajaksi 1.1.2006 - 31.12.2015. Tontin indeksiin sidottu vuosivuokra on tällä hetkellä 23 970,50 euroa/vuosi.

Tontilla sijaitsee 359 k-m² suuruinen rakennus, jossa on kahvila-ravintola sekä kaksi huoltohallia.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 5908 (v. 1968), jossa tontti on merkitty kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennusten korttelialueeksi (AM). Tontin pinta-ala on 2 767 m² ja rakennusoikeus 1 107 k-m².

Asemakaavaosaston mukaan alueelle on tarkoitus tehdä pikaisesti maankäytönsuunnittelu liittyen raide-jokerin suunnittelun käynnistymiseen. Asemakaavamuutokset pyritään käynnistämään heti raidejokerin tilavarauksien selvittyä. Kaavamuutos on tarkoitus saada hyväksytyksi jo vuonna 2016.

Asemakaavaosaston mukaan sopimusta voitaisiin jatkaa ensin kolmeksi vuodeksi ja sen jälkeen tarvittaessa jatkaa pienemmissä paloissa.

Vuokra-ajan jatkaminen ja vuokra

Alueelle suunniteltavan raide-jokerin johdosta sopimusta tulisi jatkaa vain 31.12.2018 saakka ja sen jälkeen toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin.

Esitettyjen myyntitietojen perusteella vuokraa ei ole tarvetta korottaa, joten sopimusta voidaan jatkaa muutoin entisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

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
Alvnro
FI02012566



17.09.2015

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



17.09.2015

§ 403

Yhteiskoulutonttien pitkäaikainen vuokraaminen (tontit Laakso, 18625/3, Oulunkylä, 28221/3, Haaga, 29135/1, Kulosaari, 42052/4, Herttoniemi, 43125/2)

HEL 2015-009201 T 10 01 01 02

Lehtikuusentie 6, Kuusikkotie 3, Pietari Hannikaisen tie 6, Ståhlberginkuja 1, Kettutie 6

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää vuokrata uudelleen 1.1.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi:

A

Helsingin kaupungin 18. kaupunginosan (Laakso) korttelin 18625 tontin nro 3 opetustoimintaa varten Helsingin Rudolf Steiner-koulun kannatusyhdistys- Understödsföreningen för Rudolf Steiner Skolan i Helsingfors r.y:lle (y-tunnus 0202073-4) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 17 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden sekä muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (Liite 1).

L1118-1

B

Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28221 tontin nro 3 opetustoimintaa varten Viipurin Reaalikoulu Oy:lle (y-tunnus 0202581-8) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100”



17.09.2015

pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 13 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden sekä muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (Liite 2).

L1128-46

C

Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29135 tontin nro 1 opetustoimintaa varten Pohjois-Haagan yhteiskoulu Oy:lle (y-tunnus 0121133-6) siten, että vuosisuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 14 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden sekä muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (Liite 3).

L1129-44

D

Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42052 tontin nro 4 opetustoimintaa varten Kulosaaren yhteiskoululle (y-tunnus 0213552-3) siten, että vuosisuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 19 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden sekä muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (Liite 4).

L1142-3

E

Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43125 tontin nro 2 opetustoimintaa varten Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiölle (y-tunnus 0234593-4) siten, että vuosisuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 15 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden sekä muutoin liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti (Liite 5).

L1143-58

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki on vuokrannut usealle yksityiselle koululle tontin asemakaavan mukaisesti koulutoimintaa varten. Viiden tontin vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2015 lopussa.



17.09.2015

Nykyiset vuokrasopimukset on laadittu pääosin 1950-luvun loppupuolella ja yhden 1960-luvun puolivälissä. Rakennukset ovat koulujen yksityistä omaisuutta ja joiden hallintaa varten on usein perustettu oma kiinteistöosakeyhtiö.

Koulujen vuokrasopimusehdoissa on ollut maininta, että tontinvuokraa ei peritä niin kauan kuin tontit ovat koulujen käytössä kuitenkin kauintaan vuoden 2015 loppuun saakka. Koska koulutoiminta jatkuu edelleen tonteilla, on tarkoituksenmukaista, että kaupunki vuokraa tontit uudelleen koulujen toimintaa varten ehdolla, että tonteista peritään kohtuulliseksi katsottua vuokraa sekä käyttämällä muutoin soveltuvien ehtojen liike- ja toimistotonttien vuokrasopimuslomakkeita.

Esittelijän perustelut

Vuokrausten nykytilanne

Tontti 18625/3 on vuokrattu Helsingin Rudolf Steiner-koulun kannatusyhdistys - Understödsföreningen för Rudolf Steiner Skolan i Helsingfors r.y:lle. Tontin pinta-ala on 10 558 m² ja rakennusoikeus 8 000 k-m², josta on toteutettu 7 707 k-m².

Tontti 28221/3 on vuokrattu Viipurin Reaalikoulu Oy:lle. Tontin pinta-ala on 11 264 m² ja rakennusoikeus 8 500 k-m², josta on toteutettu 6 557 k-m².

Tontti 29135/1 on vuokrattu Pohjois-Haagan yhteiskoulu Oy:lle. Tontin pinta-ala on 8 762 m² ja rakennusoikeus 8 762 k-m², josta on toteutettu 5 462 k-m².

Tontti 42052/4 on vuokrattu Kulosaaren yhteiskoululle. Tontin pinta-ala on 11 708 m² ja rakennusoikeus 5 854 k-m², josta on toteutettu 6 466 k-m².

Tontti 43125/2 on vuokrattu Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiölle. Tontin pinta-ala on 8 799 m² ja rakennusoikeus 6 628 k-m², josta on toteutettu 5 205 k-m².

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Kiinteistölautakunta päätti 8.2.2011 § 63 lisätä Helsingin Rudolf Steiner-koulun kannatusyhdistykselle vuokratun tontin 18625/3 vuokrasopimukseen ehdon, jonka mukaan nykyisen vuokrasopimuksen päätyttyä vuokralaisella on oikeus vuokrata tontti enintään 30 vuodeksi ja, että vuokra määritellään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan käyttäen yksikköhintana 17 euroa/k-m² (ind. 100).



Edellä mainitussa päätöksessä esitetty yksikköhinta perustuu alueen keskimääräiseen asuntotontin hintaan, josta on otettu huomioon puolet. Koulujen edustajien kanssa käydyissä neuvotteluissa on esitetty käytettäväksi samaa perustetta kaikilla kouluilla.

Esittelijän mielestä tonttien vuokrausperusteena tulisi käyttää toteutunutta rakennusoikeutta poiketen edellä mainitusta kiinteistölautakunnan päätöksestä. Tonttien asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ole yhtä lukuun ottamatta toteutettu eikä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden käyttäminen vuokrausperusteena ole kohtuullista. Mikäli tonteilla suoritetaan lisärakentamista, vuokrasopimusta tullaan muuttamaan vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tonttien vuokrat määräytyvät seuraaviksi:

Tontti	k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1902)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1902)
18625/3	7 707	17	323	6 551	124 600
28221/3	6 557	13	247	4 262	81 063
29135/1	5 462	14	266	3 823	72 713
42052/4	6 466	19	361	6 143	116 840
43125/2	5 205	15	285	3 904	74 254

Vuokralaisten kanssa on neuvoteltu uudesta vuokratasosta ja he ovat hyväksyneet po. vuokran.

Lähiaikoina on tulossa kiinteistölautakuntaan esitys po. tonttien vuokrasopimusten jatkamiseksi 50 vuoden mittaisiksi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos tontti 18625/3
- 2 Vuokrasopimusluonnos tontti 28221/3
- 3 Vuokrasopimusluonnos tontti 29135/1
- 4 Vuokrasopimusluonnos tontti 42052/4
- 5 Vuokrasopimusluonnos tontti 43125/2

Muutoksenhaku

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
Alvnro
FI02012566



17.09.2015

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Rudolf Steiner-koulu

Viipurin Reaalikoulu Oy

Pohjois-Haagan yhteiskoulu Oy

Kulosaaren yhteiskoulu

Herttoniemen yhteiskoulun
kiinteistöosakeyhtiö

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 4

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5



§ 404

Hotellitontin maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Taka-Töölö, tontti 14468/2)

HEL 2015-009442 T 10 01 01 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Kiinteistö Oy Helsinki Mannerheimintie 50:n Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 14468 tonttia nro 2 (os. Mannerheimintie 50 / Kivelänkatu 2, pinta-ala 7 000 m²) koskevaa maanvuokrasopimusta (nro 10761) 1.10.2015 alkaen seuraavasti:

1

Vuokralaisella on oikeus saada maanvuokrasopimuksen päättyessä tontti uudelleen vuokralle 1.1.2022 - 30.9.2045 väliseksi ajaksi.

Tontin vuokra perustuu tuolloin pääoma-arvoon 46 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100) ja vuokra määräytyy tontille toteutettujen rakennusten kerrosneliömetrien ja viiden (5) prosentin tuoton mukaan.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua oikeutta, vuokralaisen on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

Muutoin uuteen sopimukseen otetaan kaupungin tuolloin käyttämät tavanomaiset maanvuokrasopimusehdot.

2

Vuokranantajan määräämällä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontille maanalainen pysäköinti- ja väestönsuojalaitos ja sen maanpäällinen ajoyhteys, hissi- ja porrasyhteydet sekä tulo- ja poistoilmakuilut siten kuin asemakaavamuutoksessa nro 12032 likimäärin osoitetaan. Vuokranantajalla on oikeus vuokrata tontin maanalaiset alueet tarvittavilta osin määräämälleen toteuttajalle.

Ennen maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen alkamista vuokralainen ja vuokranantajan määräämä sopivat tarkemmin toteuttamisen ehdoista kuten vuokralaisen hotellirakennusten huoltoyhteyden järjestämisestä tilapäisjärjestelyineen.



17.09.2015

Vuokralainen on tietoinen, että rakennustöistä saattaa aiheutua häiriöitä.

3

Muutoin noudatetaan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 10761 ehtoja.

(L1114-3)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Asemakaavakartta 12032

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Muut

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Helsinki Mannerheimintie 50 pyytää sähköpostissaan 4.8.2015, että Helsingin kaupungin ja sen välistä maanvuokrasopimusta olisi mahdollista jatkaa nykyisen sopimuskauden päättyessä.

Rakennuksissa toimii tällä hetkellä Crowne Plaza -hotelli, jossa on noin 23 600 k-m² hotelli- ja ravintolatiloja. Hotelli on pääosin peruskorjattu vuosien 2004 - 2005 ja 2009 aikana.

Voimassa oleva maanvuokrasopimus



17.09.2015

Nykyinen maanvuokrasopimus nro 10761 on tehty ajalle 1.7.1974 - 31.12.2021. Tontin vuosivuokra vuonna 2015 on noin 635 000 euroa.

Maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Kiinteistöviraston tonttiosasto on neuvotellut maanvuokrasopimukseen nyt esitettävästä muutoksesta vuokralaisen kanssa. Esittelijä pitää tarkoituksenmukaisena, että vuokralaiselle annetaan oikeus saada tontti uudelleen vuokralle 1.1.2022 - 31.12.2040 edellyttäen, että hotellirakennukset ovat pääosin peruskorjattu.

Jatko-option vuokra 1.1.2022 alkaen perustuisi pääoma-arvoon 46 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100). Vuokra määräytyisi toteutettujen kerrosneliömetrien ja viiden (5) prosentin tuoton mukaan. Vuokra sidottaisiin elinkustannusindeksiin. Nykyrahassa em. pääoma-arvo on noin 875 euroa/k-m². Tällä hetkellä voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusteella tontista perittävä vuokra perustuu pääoma-arvoon 36 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka nykyrahassa on noin 680 euroa/k-m².

Esittelijän mielestä edellä esitetty korkeampi pääoma-arvo vastaa hotellitontin nykyistä käypää pääoma-arvoa huomioon ottaen sen sijainti Taka-Töölössä.

Lisäksi maanvuokrasopimukseen esitettävä uusi maanalainen ehto on tarpeen vireillä olevan Töölöntorin pysäköintilaitoshankkeen takia. Pysäköintilaitoksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa kuluvan vuoden syksyllä.

Hintavertailu

Viereisillä tonteilla 14468/1 ja 3 sijaitsevan Scandic-hotellin (vuokralainen Kiinteistö Oy Nordic Hotellikiinteistöt, sopimusta jatkettu ajalle 1.1.2022 - 31.12.2035) maanvuokra on 46 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), mikä vastaa nykyhintatasossa 875 euroa (Klk 19.10.2010 § 674).

Sokos Hotel Presidentin tontin (nro 4212/1, vuokralainen Kiinteistö Oy Salomonkatu 7 - 9, sopimus ajalle 1.9.1977 - 31.12.2030) maanvuokra hotellin osalta on 36 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), mikä vastaa nykyhintatasossa 685 euroa (Kvsto 22.6.1977 asia nro 55).

Radisson Blu Royal -hotellin tontin (nro 4461/1, vuokralainen Kiinteistö Oy Keskustahotelli, sopimus ajalle 1.5.1989 - 31.12.2035) maanvuokra on 55,5 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), mikä vastaa nykyhintatasossa 1 055 euroa (Klk 9.12.1987 asia nro 6).

Esittelijä

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
Alvnro
FI02012566



17.09.2015

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Asemakaavakartta 12032

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Muut

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



17.09.2015

§ 405

Asuntotontin (2 000 k-m²) myynti Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6:lle (Suutarila, Siltamäki, tontti 40176/8)

HEL 2015-009962 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 129/683 499, Pertunpellontie 6

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti myydä Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6:lle (y-tunnus 2172884-2) Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40176 tontin nro 8 (kiinteistötunnus 91-40-176-8, pinta-ala noin 2 340 m², osoite Pertunpellontie 6) 1 280 000 euron kauppahinnalla liitteenä 1 olevan kauppakirjan mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2015, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

Kaupanteossa noudatetaan edellä mainittua kauppahintaa 31.12.2015 saakka. Mikäli kaupunki myöntää ostajalle kaupan tekemiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.1.2016 alkaen kaupantekopäivään saakka kolmella prosentilla vuodessa.

2

Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua siitä, että päätös kiinteistön myynnistä oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

Lautakunta päätti lopuksi oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa liitteenä olevaan kauppakirjaan vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



17.09.2015

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12243
- 3 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 3
Liite 1
Liite 1

Kv
Muut

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Suutarilan Siltamäen asuinkerrostalotontti 40176/8 on varattu VVO Kodit Oy:lle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontti tulee toteuttaa kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhdessä viereisen tontin 40176/9 kanssa. VVO Kodit Oy:n omistama Asunto Oy Pertunpellontie 8 omistaa em. tontin 40176/9.

Tontti 40176/8 on nyt tarkoitus myydä VVO Kodit Oy:n omistamalle Asunto Oy Pertunpellontie 6:lle.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Suutarilan Siltamäen tontin 40176/8 VVO Kodit Oy:lle (y-tunnus: 2336408-5) vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen ostamaan tontin viimeistään 6 kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaava on tullut voimaan.



17.09.2015

- Tontti myydään käypään arvoon, joka määritellään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen.

- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti kokonaisuutena yhdessä tontin 40176/9 kanssa.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja luopuu tontin 40176/9 toteuttamisesta.

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

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

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

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.1.2015 hyväksymän ja 6.3.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12243 mukaan tontti 40176/8 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 2 000 k-m².

Tontin 40176/8 pinta-ala on noin 2 340 m² ja osoite Pertunpellontie 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 25.8.2015.

Energiatodistus

VVO Kodit Oy on toimittanut tonttiosastolle 6.8.2015 päivätyn energiatodistuksen, joka on laadittu rakennusvalvonnan ennakkoneuvotteluun. Selvityksen mukaan tontille 40176/8 toteutettavien rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on C siten, että rakennuksen laskennallinen kokonaisenergiakulutusluku (E-luku) on 125 kWh/m²/vuosi.



17.09.2015

Hankkeelle on ilmoitettu, ettei mainittu E-luku vastaa varausehtoja. Varausehtojen mukaan tontille 40176/8 toteutettavan rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi.

Tämän vuoksi kauppakirjaan sisällytetään ehto, jonka mukaan ostaja on velvollinen toimittamaan kaupungille (tonttiosasto) tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen/-selvityksen viimeistään, kun tontille haetaan rakennuslupaa. Em. energiatodistuksen/-selvityksen tulee täyttää varusehdoissa mainitut vaatimukset. Tonttiosasto myöntää mahdollisen poikkeamisen varausehtojen mukaisesta E-luvusta.

Maaperä

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

Ostotarjous ja kauppahinta

Varausehtojen mukaan varauksensaaja (VVO Kodit Oy) on velvollinen ostamaan tontin viimeistään kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaava on tullut voimaan. Asemakaavan muutoksen nro 12243 tultua lainvoimaiseksi 6.3.2015 VVO Kodit Oy:n olisi tullut varausehtojen mukaan ostaa tontti 40176/8 viimeistään 6.9.2015 mennessä.

VVO Kodit Oy on toimittanut 18.8.2015 tonttiosastolle ostotarjouksen. Tämän vuoksi asiassa voitaneen katsoa, että varausehtojen mukainen velvoite tontin 40176/8 ostamiseksi kuuden kuukauden määräajassa asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisesta täyttyy.

Mainitun ostotarjouksen mukaan VVO Kodit Oy:n nimeämä Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6 sitoutuu ostamaan tontin 40176/8 1 280 000 euron kauppahintaan. Kauppahinta vastaa 640 euron kerrosneliömetrihintaa.

Varausehtojen mukaan tontti 40176/8 myydään käypään arvoon, joka määritellään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen. Newsec Valuation Oy on laatinut tonttiosastolle markkinaperusteisen ja osajakejakoa noudattavan asuinkerrostalotonttien (AK) hintavyöhykekartan (Newsec Valuation Oy, 19.9.2014). Hintavyöhykekartan mukaan Suutarilan Siltamäen asuinkerrostalotonttien rakennusoikeuden keskimääräinen markkina-arvo on noin 500 euroa/k-m². Vertailun vuoksi Catella Property Oy on arvioinut 28.5.2013 Tapaninkylän AK-tonttien markkina-arvon suuruusluokaksi 450 - 600 euroa/k-m².



17.09.2015

Mainittakoon vielä, että VVO Kodit Oy osti vuonna 2015 viereisen asuinkerrostalotontin (AK) 40176/9, jolloin kauppahinta perustui tarjousta vastaavaan 640 euron kerrosneliömetrihintaan.

Tämän vuoksi tontista 40176/8 tarjotun 1 280 000 euron (640 e/k-m²) kauppahinnan voidaan katsoa täyttävän vaatimuksen tontin myymisestä käypään arvoon.

Kauppahinta perustuu asemakaavan mukaiseen kerrosalaan 2 000 k-m².

Lisäkauppahinta

Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan kerrosalaa enemmän kuin kauppahinnan perusteena oleva 2 000 k-m². Lisäkauppahintaa peritään tällöin 640 euroa/k-m².

Rakentamisvelvoite

Tontille toteutettavat rakennukset tulee rakentaa täysin valmiiksi viranomaisen hyväksymään tasoon kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Muut ehdot

Muutoin kaupassa noudatetaan vakiintuneita ehtoja.

Toimivalta

Kiinteistölautakunnalla on oikeus päättää maa-alueiden myynnistä enintään 2 000 000 euroon saakka. Koska kauppahinta on 1 280 000 euroa, lautakunta on toimivaltainen päättämään tontin 40176/8 myynnistä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12243
- 3 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut

Muutoksenhaku



Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Ostaja

Kv
Muut

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 3
Liite 1
Liite 1



§ 406

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 7. - 17.9.2015 tekemiä päätöksiä:

Kaupunkimittausosaston kaupungingeodeetti	21
Tilakeskuksen päällikkö	59 - 61
Tilakeskuksen asiakkuuksien hankesuunnittelupäällikkö	19, 20
Tonttiosaston osastopäällikkö	186 - 190
Tonttiosaston yrittäjätoimiston toimistopäällikkö	231 - 237
Tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö	250, 252 - 253

Esittelijä

osastopäällikkö
Pirkko Vainio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Pirkko Vainio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 407

Pyydetyt kaavalausunnot

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Ksv:n lausuntopyyntö: Katajanokan (8.ko) asemakaavan muutos nro 12341, korttelin 147 tontit 7, 9 ja 11, Satamakatu 7, 9, 11
HEL 2013-015068

Kiinteistölautakunta/Päätätjä
11.11.2015/Määräaika/To

2

Ksv:n lausuntopyyntö: Kaarelan (33. ko) asemakaavan muutos, Kuninkaantammentien ympäristö nro 12352
HEL 2014-004691

Kiinteistövirasto/Päätätjä
11.11.2015/Määräaika/To

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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



17.09.2015

Vp/4

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



17.09.2015

Vp/5

§ 408

Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



17.09.2015

Vp/6

§ 409

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



17.09.2015

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 387, 388, 389, 390, 392 (Päätöskohdasta E - F), 393 (Päätöskohdasta B), 395, 403, 406, 407, 408 ja 409 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 391, 392 (Päätöskohdasta A), 394, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 404 ja 405 §:t.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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



17.09.2015

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistystoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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

3

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 392 (Päätöskohdasta B - D) ja 393 (Päätöskohdasta A) §:t.



17.09.2015

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräjän viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräjän viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)



17.09.2015

- (09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistystoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.



17.09.2015

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 43314
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 43300

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.



17.09.2015

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.



17.09.2015

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 244 euroa.

Pöytäkirja

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



17.09.2015

Kiinteistölautakunta

Olli Sademies
puheenjohtaja
387 ja 388 §

Timo Tossavainen
puheenjohtaja
389 - 409 §

Laura Mäkituomas
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Aaro Häkkinen

Antti Hytti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin
kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 25.09.2015.