Kokousaika	26.11.2015 klo 16:00 - 18:06	
Kokouspaikka	Kiinteistöviraston neuvotteluhuone Espa (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)	
Läsnä		
Jäsenet		
	Hakola, Juha	puheenjohtaja paitsi 534 §, 555 §, 557 § ja 559 §
	Hamid, Jasmin	varapuheenjohtaja paitsi 547 § ja 568 §
	Perälä, Erkki	532 - 572 §, klo 16:03 - 18:06
	Sademies, Olli	
	Tossavainen, Timo	
	Haataja, Seija	varajäsen paitsi 533 §
	Molander, Sole	varajäsen
	Parkkonen, Jouni	varajäsen
	Pulkkinen, Joonas	varajäsen
Muut		
	Rantanen, Tuomas	kaupunginhallituksen edustaja 532 - 572 §, klo 16:05 - 18:06
	Stauffer, Jaakko	virastopäällikkö paitsi 549 § ja 552 §
	Aarnio, Minna	kiinteistöjen kehittämispäällikkö
	Metsäranta, Markku	vs. tilakeskuksen päällikkö
	Haapanen, Sami	osastopäällikkö
	Kuusi, Virve	vs. viestintäpäällikkö
	Montell, Kristina	vs. osastopäällikkö
	Mäkituomas, Laura	lakimies
	Korhonen, Aulikki	projektinjohtaja asiantuntija 532 §, klo 16:03 - 16:18
Puheenjohtaja		
	Juha Hakola	531 - 533 §, 535 - 554 §, 556 §, 558 § ja 560 - 572 §
	Jasmin Hamid	534 §, 555 §, 557 § ja 559 §
Esittelijät		

Jaakko Stauffer	virastopäällikkö 531 - 533 §, 570 - 572 §
Markku Metsäranta	vs. tilakeskuksen päällikkö 534 - 543 §
Sami Haapanen	osastopäällikkö 544 - 568 §
Kristina Montell	vs. osastopäällikkö 569 §

Pöytäkirjanpitäjä

Laura Mäkituomas	lakimies 531 - 572 §

§	Asia	
531	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
532	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen
533	Vp/3	Kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikön virkaan valinta
534	Tila/1	Hietalahden kauppahallin myyntiperiaatteet
535	Tila/2	Sähkö- ja teleteknisten töiden laskutyöperusteet, puitesopimus 2016 - 2017
536	Tila/3	Röykän sairaalan käyttöönoton edellyttämien korjausten hankesuunnitelma
537	Tila/4	Metropolian Myllypuron kampus, Keittiösuunnittelijan valinta
538	Tila/5	Jätkäsaaren maanalaiset tilat; Staran työtukikohdan rakennuttamisen (sisustusvaihe) tilaaminen
539	Tila/6	Leikkipuisto Mäkitorpan uudisrakennuksen hankehinnan korotus
540	Tila/7	Asunto Oy Kiiskinkolo -nimisen yhtiön osakkeiden numerot 11268 - 12340 myynti Mikkelissä
541	Tila/8	Asunto Oy Säästöpurje -nimisen yhtiön osakkeiden numerot 202788 - 203089 myynti
542	Tila/9	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Maija Anttilan toivomusponnesta koskien Koivusaaren osayleiskaavan hyväksymistä
543	Tila/10	Merisataman Kylpylä Oy, Uunisaaren ravintolan myynti
544	To/1	Varausajan jatkaminen YIT Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun toimitilarakennuksen suunnittelua varten (Pukinmäki, suunniteltu tontti 37187/8)
545	To/2	Teollisuustontin uudelleen vuokraus Raksa Catering Oy:lle Pitäjänmäellä (Pitäjänmäki, tontti 46038/3)
546	To/3	Teollisuustontin uudelleen vuokraus Pitäjänmäellä (Pitäjänmäki, tontti 46037/11)
547	To/4	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määräämiseksi eräille yhteiskoulutonteille sekä lautakunnan vuokrauspäätöksen täydentäminen (Laakso 18625/3,

		Oulunkylä 28221/3, Haaga 29135/1, Kulosaari 42052/4, Herttoniemi 43125/2)
548	To/5	Teollisuustontin uudelleen vuokraus Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Takkatie 26:lle Pitäjänmäellä (Pitäjänmäki, tontti 46038/19)
549	To/6	Lasipalatsin rakennusten luovuttaminen apporttina Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingforsille ja tontin pitkäaikainen vuokraaminen yhtiölle (Kamppi, tontti 4218/1)
550	To/7	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontin (kerrostalo, 4 149 k-m²) myyminen Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8:lle vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20801/9)
551	To/8	Tontin uudelleen vuokraaminen pysäköintitarkoituksiin Roihuvuoren alueelta
552	To/9	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Käenkuja 6 asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12358)
553	To/10	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kuninkaantammentien ympäristön asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12352
554	To/11	Alueen vuokraaminen Merisatamanranta Kylpylä Oy/perustettavan yhtiön lukuun ravintolaa ja saunatiloja varten (Pohjoinen Uunisaari, 91-432-5-2)
555	To/12	Vuokrattaviksi ilmoitettujen omakotitalotonttien varaaminen
556	To/13	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Mekaanikonkatu 15:lle (Herttoniemi, tontti 43079/5)
557	To/14	Liiketontin uudelleen vuokraaminen Helsingin Osuuskauppa Elannolle (Herttoniemi, tontti 43214/11)
558	To/15	Alueen varauksen jatkaminen Roihupellosta Nordic Real Estate Partnersille ja Rautemaa Oy:lle toimitalo- ja liikekeskushanketta varten (Vartiokylä, Roihupellon yritysalue, 45197/3, 91-405-4-229)
559	To/16	Maanalaisen alueen varauksen jatkaminen Kiinteistö Oy Valtakulmalle (Kluuvi, 2. kaupunginosa, asema-aukio)
560	To/17	Teollisuustontin myyminen Kiinteistö Oy Rälssintie 4:lle (Pukinmäki, tontti 37180/3)
561	To/18	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien myynnistä sekä tontin ja määräalan vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle ja tontin varauksen jatkaminen (tontit 45199/2 ja 3,

		Vartiokylä, Roihupelto)
562	To/19	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle punavihreiden ryhmäaloitteesta toimivan suurmoskeijan kiirehtimisestä Helsinkiin
563	To/20	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tontinvaraamiseksi kehittämistä varten Espoon Kilossa (The International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy, 49-452-2-1313 m-ala)
564	To/21	Espoon Laajalahdessa ja Kilossa sijaitsevien Y-tontin ja Y-tontinosan vastikkeeton luovutus Espoon kaupungille (49-452-2-1313 / kortteli 54151 ja kortteli 17008)
565	To/22	Teollisuustontin määräalan uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Hiekkakiventie 7:lle ja Kiinteistö Oy Hiekkakivelle (Malmi, määräala tontista 38254/11)
566	To/23	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuustoaloitteesta, joka koskee Auroran, Hesperian ja Koskelan sairaala-alueiden uudelleenkäyttöä
567	To/24	Rakennusosakeyhtiö Hartelalle varatun toimitilatontin varauksen muuttaminen (Pasila, Ilmala, tontit 17056/6 - 8 sekä Ilmalantori)
568	To/25	Alueiden vuokraaminen Katajanokalta Helsinki Allas Oy:lle uimala- ja ravintolatoimintaa varten
569	Ha/1	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
570	Vp/4	Pyydetyt kaavalausunnot
571	Vp/5	Viraston tiedotuksia
572	Vp/6	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

§ 531
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 Tossavainen ja Parkkonen sekä varatarkastajiksi jäsenet Molander ja Pulkkinen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

§ 532
Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätös

Kiinteistölautakunta kuuli asiantuntijana projektinjohtaja Aulikki Korhosen tilannekatsauksen Hakaniemen kauppahallin peruskorjaussuunnittelun etenemisestä.

Edelleen lautakunta kuuli asiantuntijana tonttiosaston esittelyssä olevien asioiden To/6 ja To/25 osalta osastopäällikkö Sami Haapasta.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

§ 533
Kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikön virkaan valinta

HEL 2015-009706 T 01 01 01 01

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti valita kiinteistöviraston tonttiosaston toimistopäällikön virkaan (vakanssinumero 060461) 1.12.2015 lukien Pekka Saarisen 4 704,42 euron kuukausipalkan mukaan määräytyvin palkkaeduin. Koeaika virkaan valittavalla on kuusi kuukautta.

Mikäli virkaan otetaan henkilö, joka ei ole kaupungin palveluksessa eikä terveydellisiä tietoja ole käytettävissä virkaan otettaessa, päätös on ehdollinen, kunnes henkilön terveydentilasta saadun selvityksen perusteella virkaan ottaminen on vahvistettu. Selvitys on esitettävä kuukauden kuluessa virkaan ottamista koskevan päätöksen tiedoksisaannista lukien. Pekka Saarisen ei tarvitse esittää uutta todistusta terveydentilastaan, koska hän on kaupungin palveluksessa ja esittänyt hyväksytyn työhöntulolausunnon terveydentilastaan jo aiemmin.

Käsittely

Esteelliset: Seija Haataja (hallintolain 28 §:n 1 momentin 1 kohta)

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Anne Lappalainen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 64928
anne.k.lappalainen(a)hel.fi
Sami Haapanen, osastopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Yhteenveto hakijoista

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Virkaan valittu	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Viran muut hakijat

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kiinteistötoimen johtosäännön 15 §:n mukaan toimistotasoisen päällikön ottaa palvelukseen kiinteistölautakunta.

Kiinteistölautakunta päätti 20.8.2015 (339 §) myöntää kiinteistöviraston asuntotonttitoimiston toimistopäällikön viran haltijalle eron 1.10.2015 lukien. Samalla kiinteistölautakunta päätti kehottaa kiinteistövirastoa julistamaan viran haettavaksi ja vahvisti asuntotonttitoimiston toimistopäällikön viran pätevyysvaatimukseksi ylemmän korkeakoulututkinnon, minkä lisäksi virkaan valittavalla tulee olla hyvä käytännön kokemus ko. yksikön toimialalta ja riittävä kokemus johtamistehtävistä. Valittavan henkilön on ennen viran vastaanottamista osoitettava lääkärintodistuksella olevansa terveydentilaltaan sopiva.

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

Kiinteistötoimen johtosäännön 10 §:n mukaan tonttiosasto huolehtii maa- ja vesialueiden hankinnasta ja luovuttamisesta sekä kaupungin maaomaisuuden hallinnasta ja kehittämisestä hyväksyttyjen tavoitteiden mukaisesti.

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö johtaa asuntotonttitoimistoa, joka vastaa asuntotonttien luovutusten valmistelusta sekä osallistuu maankäytön kehittämiseen ja toteutusprojektien toimintaan. Viran menestyksellinen hoitaminen edellyttää hyvää käytännön kokemusta kiinteistöhallinnosta ja riittävästi kokemusta johtamistehtävistä. Eduksi luetaan asuntopolitiikan tuntemus, hyvät vuorovaikutus- ja neuvottelutaidot sekä kehittämisorientoitunut työskentelyasenne.

Virka on ollut julkisesti haettavana 7.9. - 5.10.2015. Hakuilmoitus on julkaistu kaupungin sähköisen rekrytointipalvelun lisäksi kaupungin ilmoituslehdissä.

Määräajassa asuntotonttitoimiston toimistopäällikön virkaan jätti hakemuksensa 27 henkilöä, joista yksi veti hakemuksensa pois. Hakijoiden esittämät ansiot, koulutus, kielitaito ja työkokemus ilmenevät hakemuksista. Hakemuksista laadittu yhteenveto on esityslistan liitteenä.

Hakemusten perusteella ensimmäiseen haastatteluun kutsuttiin kahdeksan henkilöä, joista yksi veti hakemuksensa pois, joten yhteensä haastateltiin seitsemää hakijaa: ********** ja Pekka Saarinen. Haastattelun suorittivat osastopäällikkö Sami Haapanen, apulaisosastopäällikkö Esko Patrikainen ja henkilöstöpäällikkö Anne Lappalainen ajalla 16.10. - 20.10.2015. Lisäksi kolme henkilöä kutsuttiin Personnel Oy:n toteuttamaan henkilöarviointiin ensimmäisen haastattelukierroksen jälkeen. Haastateltujen henkilöiden esittämät ansiot, koulutus, kielitaito ja työkokemus ilmenevät esityslistan liitteenä olevasta yhteenvedosta.

Virastopäällikkö Jaakko Stauffer, osastopäällikkö Sami Haapanen ja henkilöstöpäällikkö Anne Lappalainen haastattelivat henkilöarviointien jälkeen 10.11.2015 seuraavat kolme hakijaa: ********** ja Pekka Saarinen.

Pekka Saarinen on koulutukseltaan diplomi-insinööri, suuntautumislinjana rakennetekniikka. Lisäksi hän on suorittanut Aalto Yliopistossa yhdyskunta- ja kaupunkisuunnittelun koulutusohjelman (YTK pitkä kurssi) ja Turun kauppakorkeakoulussa kiinteistösijoittamisen kurssin sekä noin vuoden mittaisen Oiva Akatemian Asiantuntijasta esimieheksi -koulutusohjelman.

Saarinen on toiminut vuodesta 2012 lukien Helsingin kaupungin kiinteistövirastossa tonttiosastolla ensin tonttiasiamiehenä ja vuodesta 2014 lukien johtavana tonttiasiamiehenä. Hänen tehtävänsä ovat kattaneet mm. ammattimaiseen rakentamiseen suunnattujen asuntotonttien varausten valmistelun, erilaiset kaavalausunnot, kaavoitusyhteistyön eri hallintokuntien kanssa sekä asiantuntijatuen kaavoitukseen ja kiinteistökehityshankkeisiin liittyvissä asioissa. Lisäksi Saarinen on osallistunut tonttiosaston edustajana asuntopoliittisten työryhmien työskentelyyn. Vuosina 2009 - 2012 hän toimi Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirastossa diplomi-insinöörin tehtävässä vastaten mm. kaava- ja tonttitalouden sekä toteuttamisedellytysten arvioinneista kaavoituksen yhteydessä. Lisäksi hän on vuosina 2003 - 2008 toiminut erilaisissa asiantuntija- ja insinööritehtävissä yksityisellä sektorilla noin viisi vuotta mm. investointilaskennan, kustannus- ja suunnitteluohjauksen tehtävissä sekä rakennushankkeiden ohjelmointi- ja kustannusohjaukseen liittyvissä tehtävissä.

********** on koulutukseltaan arkkitehti suuntautumisalana asuntosuunnittelu. Lisäksi hän on suorittanut Aalto Yliopiston kauppakorkeakoulussa EMBA-koulutuksen (Executive Master of Business Administration), suuntautumislinjana johtaminen. Hän on suorittanut myös mm. vuoden mittaisen yhdyskuntasuunnittelun

täydennyskoulutuksen, Oiva Akatemian järjestämän Tulevaisuuden johtaja -koulutuksen sekä RAP-rakennuttajakoulutuksen.

********** on toiminut kehittämispäällikkönä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistossa vuodesta 2012 lähtien vastaten mm. viraston strategioiden valmistelusta, toimintajärjestelmän kehittämisestä sekä kehittämishankkeiden koordinoinnista. Vuosina 2008 - 2012 hän toimi Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksessa kehittämisosastolla kehittämisinsinöörin tehtävässä, jossa hänen vastuulleen kuuluivat mm. aluerakentamiseen liittyvän tutkimus- ja kehitystoiminnan koordinointi ja alue- ja asuntorakentamisosaamisen kehittäminen yhteistyössä elinkeinoelämän ja tutkimustahojen kanssa. Kiinteistöjen kehittämiseen hän perehtyi myös vuosina 2000 - 2008 toimiessaan rakennuttaja-arkkitehtinä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistossa. Lisäksi hän on toiminut vuosina 1990 - 2000 yksityisellä sektorilla eri arkkitehtitoimistoissa alue- ja asuntosuunnittelun arkkitehtitehtävissä.

********** on koulutukseltaan diplomi-insinööri, suuntautumisalana maanmittauksen koulutusohjelma. Lisäksi hän on suorittanut Aalto Prossa mm. RAPS35 rakennusalan projektinjohtajakoulutusohjelman, Taitava esimies - esimieskoulutuksen sekä yhdyskuntasuunnittelun asiantuntijaohjelman (YTK pitkä kurssi).

********** on työskennellyt kiinteistöasiantuntijan tehtävissä Newsec Valuation Oy:ssä vuodesta 2013 lähtien. Hänen tehtävänään on konsultoida kuntia ja yrityksiä kiinteistöarvioinnin, -analysoinnin ja -kehittämisen tehtävissä. Lisäksi hän on toiminut Keravan kaupungilla vuosina 2000 - 2011 kaupungingeodeettina vastaten kaupungin asuntopolitiikasta, tontti- ja elinkeinotehtävistä sekä kaavoituksesta. Vuosina 1991 - 2000 hän toimi Lieksan kaupungilla kaupungingeodeettina, kiinteistöinsinöörinä ja kiinteistörekisterinhoitajana vastaten mm. teknisen toimen mittaus- ja kiinteistötoimesta sekä kaavoituksesta ja maapolitiikasta.

Hakijoiden haastatteluissa kiinnitettiin erityistä huomiota asuntotonttitoimiston toimialan ja tehtävien hyvään tuntemiseen, kiinteistöhallinnon ja asuntopolitiikan käytännön kokemukseen ja osaamiseen, kaupungin toimintaympäristön ja kunnallisen päätöksenteon tuntemukseen, riittävään johtamiskokemukseen ja viran hoitamisen edellyttämiin alan verkostoihin. Haastattelussa kiinnitettiin erityistä huomiota myös hakijan muutosvalmiuksiin, hyviin vuorovaikutus- ja neuvottelutaitoihin sekä kehittämisorientoituneisuuteen toimialan nopeasti muuttuvassa ympäristössä.

Hakemusten ja haastattelujen perusteella kaikilla kolmella henkilöllä on hyvä asiantuntemus asuntotonttitoimiston toimialasta.

Pekka Saarisella on laaja-alainen kokemus kaupunkikehityksen- ja suunnittelun sekä maankäytön ja kiinteistöhallinnon tehtävistä niin julkisella kuin yksityiselläkin sektorilla. Hänellä on erityisen vahva osaaminen ja käytännön kokemus asuntotonttitoimiston tehtävistä, mikä kattaa niin asuntotonttien varauksen, kaavataloudellisen arvioinnin, asemakaavalausunnot, kiinteistöjen arvojen määrittämisen sekä kaavoituksen ohjauksen että toteuttamiskelpoisuuden arviointiin liittyvät tehtävät kuin kaavoitukseen liittyvien rakenneteknisten selvitysten laadintaan liittyvät tehtävät. Tällä hetkellä hän työskentelee johtavana tonttiasiamiehenä ammattimaiseen asuntotuotantoon suunnattujen tonttien luovutusten valmistelun parissa. Lisäksi hän on osallistunut Helsingin kaupungilla hallintokuntarajat ylittävään kaavoitusyhteistyöhön ja useisiin maankäytön kehittämiseen tähtääviin työryhmiin kuten asumisen- ja siihen liittyvän maankäytön sihteeristötyöskentelyyn, Kehittyvä kerrostalo-työryhmään ja Hitas-työryhmään. Erityisen vahvuutena ja osaamisalueena hänellä on kaavahankkeiden teknistaloudellinen ohjaus ja siihen liittyvä yhteistyö muiden hallintokuntien kanssa sekä vahva käytännön kokemus Helsingin kaupungin asuntotonttitoimiston toiminnasta.

********** on ollut Helsingin kaupungin palveluksessa vuodesta 2000 lähtien. Hänellä on monipuolinen kokemus Helsingin kaupungin asuntopoliittisesta valmistelutyöstä sekä asuntotuotantotoimiston että talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston näkökulmista. Hän tuntee hyvin rakennusalan toimijat, kaupungin asuntorakentamisen hallintokunnat sekä keskushallinnon rakennuttamista ohjaavat tahot. Lisäksi hän on toiminut useissa poikkihallinnollisissa työryhmissä kuten Vetovoimainen kerrostalo -työryhmä ja Korkeiden rakennusten periaatteet -työryhmä. Hänen vahvuutena on erityisesti kehittämisosaaminen ja laaja kokemus poikkihallinnollisesta yhteistyöstä Helsingin kaupungilla.

********** on laaja osaaminen julkisen sektorin asuntopolitiikasta useista erikokoisista kunnista. Hän on vastannut pitkän uransa aikana elinkeino-, asunto-, yritys-, kaavoitus- ja tonttitoimesta ja perehtynyt toimialoihin ja hallintokuntia ohjaavaan lainsäädäntöön ja kulttuuriin monipuolisissa toimialaan liittyvissä tehtävissä. Hänellä on myös kokemusta esimiestehtävistä hänen toimiessaan Lieksan ja Keravan kaupungilla kaupungingeodeettinä. Hänen vahvuutenaan on monipuolinen kokemus asuntotonttitoimiston toimialalta ja kunnallisen sektorin päätöksenteon tuntemus.

Esittelijä katsoo, että parhaat edellytykset asuntotonttitoimiston toimistopäällikön viran menestykselliseen hoitamiseen on Pekka Saarisella.

Hänellä on hakijoista paras käytännön kokemus ja osaaminen asuntotonttitoimiston tehtävistä ja hän tuntee erittäin hyvin kaupungin toimintaympäristön. Laaja sisäisten ja ulkoisten yhteistyökumppaneiden ja asiakkaiden verkosto luo hyvät edellytykset hoitaa tehtävää menestyksekkäästi asuntotonttitoimiston toiminnalle asetettujen tavoitteiden toteuttamiseksi.

Saarinen on hankkinut johtamisosaamista osallistumalla mm. kaupungin esimiesvalmennukseen ja hän on hoitanut myös 1.11.2015 lähtien asuntonttitoimiston toimistopäällikön avointa virkaa. Johtavana tonttiasiamiehenä hän on ohjannut ja neuvonut myös muita asiantuntijoita ja erityisesti hänen kaavahankkeiden kustannusohjauksen erityisasiantuntemustaan hyödynnetään mm. kaikkein vaativimmissa kaavalausunnoissa ja varauskierrosten valmisteluissa. Lisäksi hänen asiantuntemustaan hyödynnetään yli hallintokuntarajojen sekä useissa maankäytön kehittämiseen ja kaavoitusyhteistyöhön liittyvissä kaupunkiyhteisissä hankkeissa.

Saarisen vahvuutena ovat aktiivinen ja vaikuttamishaluinen tiimityöskentely- ja johtamisote, hyvät vuorovaikutus- ja neuvottelutaidot sekä vastuuntuntoinen työskentelyasenne, minkä vuoksi hänellä on hyvät edellytykset myös muutosjohtamiselle.

Saarisen erityisen vahva käytännön kokemus asuntotonttitoimiston toimialasta ja toiminnasta takaa sen, että toimintaympäristön muutostilanteesta ja esimiesten vaihtuvuudesta huolimatta asuntonttitoimiston toiminnan jatkuvuus on turvattu. Erilaisista vaativista kehittämishankkeista hankitun kokemuksen perusteella Saarinen pystyy vastaamaan hyvin myös alan tulevaisuuden haasteisiin. Edellä esitetyn perusteella asuntotonttitoimiston toimistopäällikön virkaan tulisi valita Pekka Saarinen.

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Anne Lappalainen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 64928
anne.k.lappalainen(a)hel.fi
Sami Haapanen, osastopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Yhteenveto hakijoista

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Virkaan valittu	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Viran muut hakijat	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

§ 534
Hietalahden kauppahallin myyntiperiaatteet

HEL 2015-004484 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Juha Hakola (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen järjestämään Hietalahden kauppahallirakennuksen myynnin lautakunnan päätettäväksi esittelijän perusteluissa esitettyjen myyntiperiaatteiden mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Kaupunki omistaa osoitteessa Lönnrotinkatu 34 sijaitsevan Hietalahden kauppahallirakennuksen. Kauppahallin kokonaispinta-ala on noin 1914 m² ja siinä on myymälätilaa noin 650 m² - 750 m².

Historia

Arkkitehti Selim A. Lindqvistin suunnittelema Hietalahden kauppahalli valmistui vuonna 1903. Kauppahalli on rakennettu puhtaaksi muuratusta punatiilestä sekä sileistä rapatuista osioista. Rakennuksen julkisivut edustavat Selim A. Lindqvistin kehittämää jugend-henkistä uutta arkkitehtuuria. Kauppahallirakennus on suojeltu kaavamerkinällä ark. Rakennuksen tulevan käytön on täytettävä voimassa olevan asemakaavan edellyttämä käyttötarkoitus (al. liikerakennusten rakennusala).

Kauppahallista on laadittu rakennushistoriallinen selvitys.

Rakennus on liitetty vesijohto- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpö- ja sähköverkostoon.

Halli käynyt kaupungille tarpeettomaksi

Kaupan rakenne muuttui 1970-luvulla ja sen myötä hallin merkitys kauppapaikkana muuttui. Halli on toiminut 2000-luvulla luomu- ja antiikkihallina. Kauppahallissa on nykyisin aktiivista liiketoimintaa ylläpitävät ravintolat ja kahvilayritykset.

Koska kauppahallin toiminnan markkinointi ja kehittäminen vaatii huomattavaa panostusta, ei ole tarkoituksenmukaista, että kaupunki omistaa hallin, vaan olisi perusteltua myydä halli sellaiselle taholle, jolla on kiinnostus ja taloudelliset edellytykset kehittää kauppahallitoimintaa oikeaan suuntaan.

Kauppahallirakennus myydään

Tarkoitus on myydä kauppahallirakennus avoimella tarjouskilpailulla. Maa-alueesta noin 1900 m²:n suuruinen määräala vuokrataan hallin ostajalle. Lisäksi 120 m²:n autopaikka-alue ja jäteaseman alue vuokrataan. Määräalojen vuokrasopimus tehdään 30 vuodeksi.

Rakennuksen käyttötarkoitus on kauppahallitoiminta.

Tarjouksen arviointi

Tarjouksen arvioinnissa vaikuttavat sekä hinta että rakennukseen suunniteltu toiminta. Ostotarjouksen liitteenä pyydetään kauppahallitilan pohjapiirrokseen tehty tilankäyttökaavio. Kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä saadut tarjoukset kokonaisarvioinnin perusteella.

Rakennuksen käyttötarkoitus

Rakennuksen käyttötarkoitus rajataan kauppahallitoimintaan. Käyttötarkoitusta koskeva ehto otetaan rakennuksesta tehtävään kauppakirjaan. Lisäksi käyttötarkoitusmääräys otetaan määräalan vuokrasopimukseen.

Tarjouksen tekijä vastaa, että rakennukseen suunniteltu toiminta täyttää mm. kaupunkisuunnitteluviraston, museoviraston ja rakennusvalvontaviraston asettamat vaatimukset tilan käyttötarkoituksesta ja on tarvittaessa yhteydessä asianomaisiin tahoihin.

Voimassa olevat vuokrasopimukset

Kauppahallissa voimassa olevat vuokrasopimukset siirtyvät rakennuksen uudelle omistajalle. Myös vuokratulla määräalalla olevat terassisopimukset siirtyvät uudelle omistajalle. Vuokra-alueen ulkopuolella olevat terassit jäävät kaupungin vuokrattaviksi.

Hallin ylläpitovastuu

Ylläpitovastuu rakennuksesta, jäteasemasta ja vuokratusta määräalasta on uudella omistajalla. Myös jäteasema myydään uudelle omistajalle. Kauppakirjaan otetaan ehto, että torikauppiaat lukuun ottamatta kirpputorikauppiaita voivat edelleen käyttää jäteasemaa. Kauppahallista varataan tarvittava tila torivalvojalle. Muu torialue jää edelleen kaupungille ja kaupunki voi osoittaa toimintaa alueelle.

Markkinointi

Tilakeskus julkaisee myynti-ilmoitukset Helsingin Sanomissa, Kauppalehdessä sekä Hufvudstadsbladetissa. Edelleen myynti-ilmoitukset julkaistaan verkossa Oikotie-palvelussa sekä tilakeskuksen omilla sivuilla. Lisäksi myynnille pyritään saamaan näkyvyyttä muussa mediassa.

Aikataulu

Tarjoukset pyydetään 31.1.2016 mennessä ja myyntiesitys tuodaan kiinteistölautakunnan käsittelyyn helmikuussa 2016.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilakeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 29.10.2015 § 467

01.10.2015 Palautettiin

§ 535
Sähkö- ja teleteknisten töiden laskutyöperusteet, puitesopimus 2016 - 2017

HEL 2015-007852 T 02 08 03 00

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta EMC Talotekniikka Suomi Oy:n tarjouksen, koska sen tarjous ei täyttänyt tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimuksessa esitettyjä tarjoavan yrityksen referenssejä koskevia vähimmäisvaatimuksia.

B

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Suomen Rakennuslogistiikka Oy:n tarjouksen, koska sen tarjous ei täyttänyt tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimuksessa sähköalan töiden johtajalle asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

C

Kiinteistölautakunta päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Uudenmaan Sähkömestarit Oy:n tarjouksen, koska sen tarjous ei täyttänyt tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimuksessa esitettyjä tarjoavan yrityksen referenssejä koskevia vähimmäisvaatimuksia.

D

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tekemään sähkö- ja teleteknisten töiden laskutyöperusteiden 2016 - 2017 puitesopimukset jäljempänä mainituin ehdoin seuraavien edullisuusjärjestyksessä kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneiden kymmenen (10) yrityksen kanssa:

1. Oy Sähkö-Vendelin Ab
2. Elissi Oy
3. Sähkö-Stenvall Oy
4. Suomen Sähköhuolto Oy
5. Vantaan sähkö- ja teleurakointi Oy
6. Voltmen Oy
7. Econel Oy
8. Oy Valiosähkö Ab
9. Rakennus ja Kone MK Oy (Sähkö Miksu)

10. Johtomiehet Oy.

Edelleen kiinteistölautakunta oikeutti kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päättämään kahden (2) vuoden option mahdollisesta käyttöönotosta, vuoden kerrallaan. Sopimuksen enimmäiskesto on kuitenkin yhteensä enintään neljä (4) vuotta; 2+1+1.

Puitesopimukset tehdään seuraavin ehdoin:

Puitesopimus on määräaikainen. Puitesopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus allekirjoittaa sopimuksen aikaisintaan, kun hankintalain (2007/348) 77 §:n mukainen odotusaika on kulunut ja hankintapäätös on lainvoimainen ja mahdolliset sopimuksen liitteeksi tarvittavat todistukset ja selvitykset on toimitettu tilaajalle. Sopimus päättyy 31.12.2017.

Tilakeskuksen tekemien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonlisäverottomana yhteensä 12 000 000 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.

Tilaaja voi antaa toimeksiannon soveltuvimmaksi katsomalleen sopimustoimittajalle, mikäli hankinnan ennakoitu arvo alittaa hankintalaissa tarkoitetun kansallisen kynnysarvon tai jos hankintalaissa tarkoitetut suorahankintaa (suorahankinta ja suorahankinta lisätilauksissa) koskevat perusteet täyttyvät.

Muissa toimeksiannoissa tilaaja tekee tilauksia sopimustoimittajilta ensisijaisesti puitesopimuskilpailutuksen sijoittumisjärjestyksen perusteella. Sijoittumisjärjestyksestä voidaan kuitenkin poiketa silloin, kun toimeksiantoon liittyy erityisosaamistarpeita tai voidaan hyödyntää jonkun sopimustoimittajista aiempaa kokemusta toimeksiannon kohteesta. Lisäksi tilauksia tehdessä otetaan huomioon toimittajan tiedossa olevan kapasiteetin riittävyys kyseisen tehtävän suorittamiseen. Kuhunkin tehtävään valitaan tehtävän kannalta sopivin ja hyväksytyistä sopimustoimittajista kaupungin kannalta kulloinkin kokonaistaloudellisesti edullisin.

Tilaajalla on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa toimittajien kanssa.

Poikkeuksena edellä kuvattuun menettelyyn ovat äkilliset ja ennalta arvaamattomat työt (ns. hätätyöt), joista sovitaan tilaajan kanssa tapauskohtaisesti.

Puitesopimus ei velvoita tilaajaa ostamaan palveluja palveluntuottajalta. Tämä sopimus ei tuota puitejärjestelyyn valituille toimittajille yksinoikeutta kaupungin hankkimiin tässä sopimuksessa määriteltyihin palveluihin.

Sopimus tai tilaus tehdään erikseen työkohtaisesti.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi
Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi

Liitteet

1 Vertailuhintataulukko
2 Pätevyysselvitystaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tarjouksen jättäneet	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Esitysteksti Liite 1 Liite 2
Tilakeskus	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Puitesopimukseen perustuvat hankinnat

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus, Helsingin kaupungin rakentamispalvelu Stara ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat teettävät sähkö- ja teleteknisiä töitä. Työt kohdistuvat pääasiassa Tilakeskuksen ylläpitämiin julkisiin rakennuksiin ja kiinteistöihin.

Hankinta tehdään em. hankintayksiköiden muodostamana hankintarenkaana. Puitesopimuksen kilpailuttamiseen liittyvistä käytännön järjestelyistä huolehtii hankintarenkaan puolesta tilakeskus.

Tarjouskilpailulla valitaan yritykset, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella puitesopimukset 31.12.2017 saakka. Tarjoukset annetaan kiinteinä tuntiveloitushintoina ja tarvikealennusprosentteina 31.12.2017 saakka.

Hankintarenkaaseen kuuluvien hankintayksiköiden tekemien puitesopimusten perusteella tilattavien kaikkien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonlisäverottomana yhteensä 20 500 000 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.

Tilakeskuksen tekemien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan enimmillään olevan arvonlisäverottomana yhteensä 12 000 000 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitesopimukset tehdään 8 - 10 sopimuskumppanin kanssa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Hankintarenkaan jäsenet tekevät saatujen tarjousten perusteella omat hankintapäätökset ja puitesopimuksen piiriin valittujen toimittajien kanssa erikseen omat saman sisältöiset sopimukset.

Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista (348/2007). Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-kynnysarvon ylittävää rakennusurakkaa koskeva hankintailmoitus ”Sähkö- ja teleteknisten töiden laskutyöperusteet, puitesopimus 2016 - 2017” TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HILMAssa 23.9.2015.

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

Tarjouspyyntöasiakirjat lähetettiin Projektipankin välityksellä sähköisesti kaikille kahdellekymmenelleyhdeksälle (29) niitä pyytäneelle yritykselle. Näiden lisäksi yksi (1) tarjouksen jättänyt yritys oli saanut tarjouspyyntöasiakirjat muuta kautta.

Tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset

Tarjouspyynnössä tarjoajien soveltuvuuden arvioinnin periaatteena mainittiin, että tarjoajan tulee noudattaa kaupunginhallituksen hyväksymää ohjetta harmaan talouden torjumiseksi Helsingin kaupunkikonsernin hankinnoissa. Tarjouspyyntöön liitettiin linkki, josta tarjoajat pääsivät tutustumaan kyseiseen ohjeeseen.

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

Lisäksi tarjoajien edellytettiin täyttävän seuraavat soveltuvuusvaatimukset:

Vaatimus 8:
Tarjoajalla on hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävät taloudelliset edellytykset hankinnan suorittamiseen. Tarjoajan liikevaihdon on tullut viimeisen täyden tilikauden tilinpäätöksessä olla vähintään 400 000 euron suuruinen.

Vaatimus 9:
Tarjoajalla on oltava toimeksiantojen laatuun ja laajuuteen nähden riittävä tämän puitesopimuksen piiriin kuuluvan toiminnan kattava vastuuvakuutus. Vakuutuksesta maksettavan korvauksen enimmäismäärän tulee olla vähintään 500 000 euroa kussakin vahinkotapauksessa.

Vaatimus 10:
Referenssit - edellytetään vähintään kolmea (3) toteutettua liike-, toimisto-, hoitoalan-, kokoontumis- tai opetusrakennuksessa (ks. Tilastokeskuksen rakennusluokitus 1994) suoritettua sähköteknisiin korjaustöihin liittyvää toimeksiantoa, joissa tarjoaja on toiminut työn pääasiallisena suorittajana, viimeisen kahden (2) vuoden ajalta. Tarjoajan suorittaman oman työn osuuden on tullut olla vähintään 60 % koko sähköteknisten töiden suorittamista koskevaa toimeksiantoa.

Vaatimus 11:
Tarjoajan on sitouduttava huolehtimaan, että kaikilla työmaalla toimivilla työntekijöillä on oltava työturvallisuuskortti ja kuvallinen henkilötunniste, jossa on henkilön nimi, henkilötunnuksen alkuosa, veronumero ja työnantajan nimi.

Vaatimus 12:
Tarjoajan on sitouduttava ylläpitämään työmaalla työskentelevistä

henkilöistä tarjouspyynnön liitteessä esitetyn mallin mukaista tai vastaavat tiedot sisältävää kulkulupaluetteloa.

Vaatimus 13:
Tilakeskuksen tilaamissa toimeksiannoissa tarjoajalla tulee kaikissa yli 12 000 euron (alv. 0 %) arvoisiin tilauksiin liittyvissä toimeksiannoissa olla työkohteessa käytössä sähköinen kulunseurantajärjestelmä, josta on tulostettava raportti aina laskun liitteeksi. Laskutettavien työtuntien on aina perustuttava kulunseurantajärjestelmän raporttiin. Käytettävä järjestelmä on hyväksytettävä tilaajalla. Käytettävän kulunseurantajärjestelmän hankkimisesta ja käytöstä vastaa puitesopimustoimittaja kustannuksellaan.

Vaatimus 14:
Kapasiteetti - Riittävän kapasiteetin varmistamiseksi yrityksen palveluksessa tulee olla vähintään yksi (1) työnjohtaja ja viisi (5) sähköasentajaa. Em. työnjohtajan tulee olla tarjoavaan yritykseen suorassa kokopäiväisessä työsuhteessa oleva suomenkielentaitoinen henkilö, jonka kanssa sovitaan tilattavista töistä.

Vaatimus 15:
Sähköalan töiden johtaja - Tarjoavan yrityksen palveluksessa tulee olla vähintään yksi nimetty sähköalan töitä johtavalle asetetut kelpoisuusvaatimukset (Sähköturvallisuuslaki 14.6.1996/410, KTM:n päätös 5.7.1996/516) täyttävä henkilö, jonka tulee lisäksi täyttää seuraavat vaatimukset:

- oltava sähkötöistä vähintään S2/C-luokan pätevyystodistus, sekä

- oltava nimetty tarjoavan yrityksen sähkötöiden johtajaksi (sama henkilö saa olla nimetty enintään kolmen toiminnanharjoittajan sähkö- tai hissitöiden johtajaksi samanaikaisesti), sekä

- oltava suorassa kokopäiväisessä työsuhteessa tarjoavaan yritykseen, sekä

- oltava suomenkielentaitoinen*).

*) Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava todistus nimetyn sähköalan töitä johtavan henkilön hyvästä suomen kielen suullisesta ja kirjallisesta taidosta (oltava vähintään taitotasoa 5 tai C1).

Kaikkiin edellä mainittuihin vaatimuksiin liittyvät selvitykset tuli ilmoittaa tarjouksen liitteenä olleella soveltuvuusselvityslomakkeella sekä toimittaa kaikkien vaatimusten osalta vaaditut todistukset tai selvitykset tarjouksen liitteinä.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 9.11.2015 klo 13.00, mennessä tarjouksen jätti kaksikymmentäviisi (25) yritystä.

Saaduista tarjouksista laadittiin vastaanotto- ja avauspöytäkirjat.

Tarjousten avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja hintatarjousten tarkastus

Tarjoajille asetettujen soveltuvuusvaatimusten täyttymisen tarkastuksen yhteydessä todettiin, että:

EMC Talotekniikka Suomi Oy:n tarjous ei täytä tarjouspyynnön vaatimuksessa 10 esitettyjä tarjoavan yrityksen referenssejä koskevia vähimmäisvaatimuksia. Tarjoaja on soveltuvuusselvityslomakkeella ilmoittanut 1. referenssikohteen valmistumisajankohdaksi 2013/10. Tarjouspyynnön vaatimuksen 10 mukaan referenssikohteeksi ei katsota kohdetta, jossa tarjoajan suorittama toimeksianto on valmistunut yli 2 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää tai kohde on vastaanotettu yli 2 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää. EMC Talotekniikka Suomi Oy:n tarjous ei täytä 1. referenssikohteen osalta referenssikohteen valmistumisajankohdalle asetettua vaatimusta ja tulee näin ollen sulkea pois tarjouskilpailusta.

Suomen Rakennuslogistiikka Oy:n tarjous ei täytä tarjouspyynnön vaatimuksessa 15 sähköalan töiden johtajalle asetettuja vähimmäisvaatimuksia. Tarjoaja on soveltuvuusselvityslomakkeella ilmoittanut, ettei nimetty sähköalan töiden johtaja ole suorassa kokopäiväisessä työsuhteessa tarjoavaan yritykseen. Tarjouspyynnön vaatimuksessa 15 edellytetään, että nimetty sähköalan töiden johtaja on suorassa kokopäiväisessä työsuhteessa tarjoavaan yritykseen. Suomen Rakennuslogistiikka Oy:n tarjous ei täytä nimetyn sähköalan töiden johtajan työsuhteen osalta tarjouspyynnössä asetettua vaatimusta ja tulee näin ollen sulkea pois tarjouskilpailusta

Uudenmaan Sähkömestarit Oy:n tarjous ei täytä tarjouspyynnön vaatimuksessa 10 esitettyjä tarjoavan yrityksen referenssejä koskevia vähimmäisvaatimuksia. Tarjoaja on soveltuvuusselvityslomakkeella ilmoittanut 2. referenssikohteen valmistumisajankohdaksi 2013. Tarjouspyynnön vaatimuksen 10 mukaan referenssikohteeksi ei katsota kohdetta, jossa tarjoajan suorittama toimeksianto on valmistunut yli 2 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää tai kohde on vastaanotettu yli 2 vuotta ennen tarjouksen viimeistä jättöpäivää. Hankintayksikkö lähetti 2. referenssikohteen valmistumisajankohdan täsmentämistä koskevan selvityspyynnön yrityksen viralliseen

sähköpostiosoitteeseen, mutta tarjoaja ei toimittanut pyydettyä selvitystä annettuun määräaikaan mennessä. Uudenmaan Sähkömestarit Oy:n tarjous ei täytä 2. referenssikohteen osalta referenssikohteen valmistumisajankohdalle asetettua vaatimusta ja tulee näin ollen sulkea pois tarjouskilpailusta.

Tarjouspyyntö on nähtävänä tilakeskuksessa.

Tarjousten vertailuhinnan laskenta

Tarjouksen valintaperusteena on tarjouksen kokonaistaloudellinen edullisuus.

Tarjouksen vertailuhinta muodostuu tarjouksen tarjoushinnan ja tarjouksen laatukertoimen tulosta.

Tarjousten vertailuhintataulukko on liitteenä 1.

Tarjouksen tarjoushinnan laskenta

Tarjouksessa ilmoitetut yksikköhinnat ja tarvikealennusprosentit muodostavat tarjoukselle annettavan tarjoushinnan seuraavasti:

Yksikköhintojen tarjoushinnat muodostuvat kertomalla kukin ilmoitettu yksikköhinta (a) sille tarjouslomakkeessa määritellyllä painotuskertoimella (b). Yksikköhintojen (€/h) laatu muunnetaan laskentakaavassa (a*b) euroksi (€).

Tarjouksen yksikköhintojen tarjoushinta muodostuu laskemalla kullekin yksikköhinnalle muodostuneet tarjoushinnat yhteen.

Tarvikealennusprosenttien tarjoushinnat muodostuvat kaavalla b*(c/a - c/100), jossa b = tarjouslomakkeessa määritelty painotuskerroin, c = laskentakaavan vertailukustannusarvo 2 000 € ja a = kullekin tarvikeryhmälle ilmoitettu alennusprosentti (laaduttomana lukuna). Jos alennusprosentti (a) on 1 tai pienempi, käytetään vertailulaskennassa arvoa (a) = 1. Tarvikealennusprosenttien laatu (%) muunnetaan laskentakaavassa laaduttomaksi luvuksi.

Tarjouksen tarvikealennusprosenttien tarjoushinta muodostuu laskemalla kullekin tarvikeryhmälle muodostuneet tarjoushinnat yhteen.

Tarjouksen tarjoushinta muodostuu laskemalla tarjouksen yksikköhintojen tarjoushinta ja tarjouksen tarvikealennusprosenttien tarjoushinta yhteen.

Tarjouksen laatukertoimen laskenta

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin laadunarvioinnin laatutekijöiksi yrityksen ja henkilöstön vähimmäisvaatimukset ylittävät pätevyydet, jotka tarjoajan tuli ilmoittaa erillisellä pätevyysselvityslomakkeella. Tarjoajalle annettavat laatupisteet muodostuvat lomakkeella ilmoitettavien tietojen ja tarjouksen liitteenä toimitettujen todistusten sekä hankintayksikön toimesta suoraan pätevyysrekistereistä todentamien tietojen perusteella tarjouspyyntöasiakirjoissa ilmoitettujen pisteytysperusteiden mukaisesti.

Laatupisteet (max. 8 p.) muodostavat tarjoukselle annettavan vertailuhintaa alentavan laatukertoimen (k). Laatukerroin (k) lasketaan kaavalla k = [(100 – (tarjouksen laatupisteet*1,25)] / 100.

Pätevyysselvitystaulukko on liitteenä 2.

Puitesopimukseen perustuvat toimeksiannot ja puitesopimuskumppanien valinta

Tilaaja voi antaa toimeksiannon soveltuvimmaksi katsomalleen sopimustoimittajalle, mikäli hankinnan ennakoitu arvo alittaa hankintalaissa tarkoitetun kansallisen kynnysarvon tai jos hankintalaissa tarkoitetut suorahankintaa (suorahankinta ja suorahankinta lisätilauksissa) koskevat perusteet täyttyvät.

Muissa toimeksiannoissa tilaaja tekee tilauksia sopimustoimittajilta ensisijaisesti puitesopimuskilpailutuksen sijoittumisjärjestyksen perusteella. Sijoittumisjärjestyksestä voidaan kuitenkin poiketa silloin, kun toimeksiantoon liittyy erityisosaamistarpeita tai voidaan hyödyntää jonkun sopimustoimittajista aiempaa kokemusta toimeksiannon kohteesta. Lisäksi tilauksia tehdessä otetaan huomioon toimittajan tiedossa olevan kapasiteetin riittävyys kyseisen tehtävän suorittamiseen. Kuhunkin tehtävään valitaan tehtävän kannalta sopivin ja hyväksytyistä sopimustoimittajista kaupungin kannalta kulloinkin kokonaistaloudellisesti edullisin.

Tilaajalla on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa toimittajien kanssa.

Poikkeuksena edellä kuvattuun menettelyyn ovat äkilliset ja ennalta arvaamattomat työt (ns. hätätyöt), joista sovitaan tilaajan kanssa tapauskohtaisesti.

Puitesopimus ei velvoita tilaajaa ostamaan palveluja palveluntuottajalta. Tämä sopimus ei tuota puitejärjestelyyn valituille toimittajille yksinoikeutta kaupungin hankkimiin tässä sopimuksessa määriteltyihin palveluihin.

Toimeksiannoista tehdään erilliset kirjalliset tilaukset.

Puitesopimukseen valitaan kumppanit tarjouksen halvimman vertailuhinnan mukaisessa edullisuusjärjestyksessä.

Tarjouspyynnössä on mainittu, että puitesopimus tehdään 8 - 10 sopimuskumppanin kanssa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että riittävän kapasiteetin varmistamiseksi sähkö- ja teleteknisten töiden laskutyöperusteiden puitesopimukseen 2016 - 2017 valitaan kymmenen (10) puitesopimustoimittajaa.

Vertailuhinnaltaan edullisimmat hyväksytyt tarjoukset ovat edullisuusjärjestyksessä seuraavilla kymmenellä (10) yrityksellä:

1. Oy Sähkö-Vendelin Ab
2. Elissi Oy
3. Sähkö-Stenvall Oy
4. Suomen Sähköhuolto Oy
5. Vantaan sähkö- ja teleurakointi Oy
6. Voltmen Oy
7. Econel Oy
8. Oy Valiosähkö Oy
9. Rakennus ja Kone MK Oy (Sähkö Miksu)
10. Johtomiehet Oy.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi
Sari Hilden, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi
Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi

Liitteet

1 Vertailuhintataulukko
2 Pätevyysselvitystaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote **Otteen liitteet**

Tarjouksen jättäneet	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Esitysteksti Liite 1 Liite 2
Tilakeskus	

§ 536
Röykän sairaalan käyttöönoton edellyttämien korjausten hankesuunnitelma

HEL 2015-012642 T 10 06 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Röykän sairaalan käyttöönoton edellyttämien korjausten 3.11.2015 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7600 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 700 000 euroa syyskuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Juha Haapasaari, tekninen isännöitsijä, puhelin: 310 40306
juha.haapasaari(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 3.11.2015
2 Kustannusarvio (HKA)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Röykän sairaalan päärakennuksen, kahden sivu- ja ravintokeskusrakennuksen muuttaminen pakolaisten vastaanottokeskukseksi SPR-Helsingin ja Uudenmaan piirin käyttöön.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Toimet pitkään tyhjillään olleen huonokuntoisten Röykän sairaala-alueen rakennusten muuttamiseksi pakolaisten vastaanottokeskukseksi käynnistyivät hyvin nopealla aikataululla syksyllä 2015. Tavoitteena olivat minimitason korjaukset, joilla viranomaisvaatimukset saadaan täyttymään. Alkuperäisen laajuuden perusteella tehty kustannusarvio ei edellyttänyt hankesuunnitelman tekemistä, mutta kunnostustöiden aikana käyttäjän tilan tarve ja korjaustarpeet ovat kasvaneet merkittävästi.

Käyttöönoton vaatimia työsuorituksia ovat:

- ikkunoiden levytysten poistaminen ja kunnostus
- IV-järjestelmän korjaus, nuohous, mittaus ja säätö
- paloilmoittimen ja poistumistievalaistuksen kunnostus
- taloautomaation ja kuulutusjärjestelmän korjaukset
- vesikalusteiden uusimiset
- viemäreiden kunnostus ja korjaukset
- valaistuksen korjaukset sisällä ja ulkona
- lukitusten uusinta sekä ovisulkijoiden uusimista
- maalaukset
- lämmitysjärjestelmän korjaukset
- hissien kunnostukset.

Väliaikaisen käyttötarkoituksen muutos on vireillä.

Tilakeskuksen laatima hankesuunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio on 700 000 euroa arvonlisäverottomana; kausi 09/201.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokrauspäällikön mukaan vuokra tulee olemaan 67 000 euroa/kk ja 804 000 euroa/vuodessa.

Vuokralainen on hyväksynyt vuokravaikutuksen.

Rakentaminen on alkanut 9/2015, ja työ valmistuu 2/2016.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamisohjelmassa 2015 - 2024 vuosina 2015 - 2016 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Juha Haapasaari, tekninen isännöitsijä, puhelin: 310 40306
juha.haapasaari(a)hel.fi

Liitteet

1	Hankesuunnitelma 3.11.2015
2	Kustannusarvio (HKA)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Tilakeskus

§ 537
Metropolian Myllypuron kampus, Keittiösuunnittelijan valinta

HEL 2015-012623 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 107/678 504, Myllypurontie 1

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Suurkeittiö-Insinööritoimisto Rita Pulli Oy:n tarjouksen Metropolia Myllypuron kampuksen keittiösuunnittelusta arvonlisäverottomaan kattohintaan 18 650 euroa.

B

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

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tarjouksen jättänyt (kohta A)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Tarjouksen jättänyt (kohta B)	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Tilakeskus	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on päätöksessään 24.6.2013 § 741 kehottanut tilakeskusta käynnistämään projektijohtototeutuksen edellyttämän suunnittelijoiden hankinnan tarvittavilta osin Metropolian Myllypuron kampuksen toteuttamista varten.

Metropolian Myllypuron kampus hankkeesta 11.12.2014 laadittu hankesuunnitelma on hyväksytty Kvsto 5.5.2015 § 120 / Khs 20.4.2015 § 399 / Klk 22.1.2015 § 36 siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 56 015 br-m² ja enimmäishinta on arvonlisäverottomana 165 000 000 euroa hintatasossa huhtikuu 2014.

Esittelijän perustelut

Tilakeskus on kilpailuttanut Metropolian Myllypuron kampuksen keittiösuunnittelun kansallisena hankintana avointa hankintamenettelyä käyttäen.

Hankinnasta on julkaistu hankintailmoitus sähköisessä Hilma-ilmoituskanavassa 14.10.2015

Määräaikaan 5.11.2015 mennessä tarjouksen jätti yksi tarjoaja.

Hankinnasta tehdään kattohintainen sopimus.

Hanke on merkitty Helsingin kaupungin talousarviossa 2015 esitettyihin vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla oleviin uudis- ja peruskorjaushankkeisiin vuosina 2015 - 2017, vuosina 2016 - 2019 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tarjouksen jättänyt (kohta A)	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Tarjouksen jättänyt (kohta B)	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Tilakeskus	

§ 538
Jätkäsaaren maanalaiset tilat; Staran työtukikohdan rakennuttamisen (sisustusvaihe) tilaaminen

HEL 2015-012612 T 02 08 02 01

Kiinteistökartta 49/671 495, Välimerenkatu 12

Päätös

A
Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä HKR-Rakennuttajan antaman Rat2-15-49b rakennuttamistarjouksen Jätkäsaaren maanalaisten tilojen Staran työtukikohdan sisustusvaiheen töistä arvonlisäverottomaan enimmäishintaan 5 745 532 euroa, joka on kiinteistöviraston tilakeskuksen osuus kilpailutetuista urakoista.

B
Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä HKR-Rakennuttajan antaman Rat2-15-70 rakennuttamisen lisätarjouksen Jätkäsaaren maanalaisten tilojen Staran työtukikohdan louhinta- ja sisustusvaiheentöistä arvonlisäverottomaan enimmäishintaan 282 084 euroa.

C
Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 17.9.2015 allekirjoitetun ja hyväksytyn urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion tilakeskusta koskevan osuuden mukaiset varaukset.

D
Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat tilaukset, lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeeseen nimetyn vastuuhenkilön vastaanottamaan tilakeskuksen osuuden mukaiset urakat.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Liitteet

1	HKR-Rakennuttajan rakennuttamistarjous 16.7.2015
2	HKR-Rakennuttajan rakennuttamislisätarjous 30.9.2015
3	Kustannusarvio (UKA) 16.9.2015
4	Yleisten töiden lautakunnan päätös urakoista 24.3.2015 § 142

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Päätöskohdista C ja D	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankkeessa rakennetaan Staralle läntisen kaupunkitekniikan rakentamisen, viherhoidon ja kunnossapidon keskusta-alueella toimivien yksiköiden maanalainen kallioon louhittava työtukikohta. Hanke toteutetaan osana pysäköintilaitoksen toteutusta. Maanalaisiin tiloihin johtava ajoramppi tulee tilakeskuksen omistukseen.

Esittelijän perustelut

Jätkäsaaren luolastoon rakennetaan yhteishankkeena Staran työtukikohta, pysäköintilaitos ja väestönsuojatilat liikenneyhteyksineen. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankesuunnitelman 25.4.2012 (97 §).

Jätkäsaaren Staran työtukikohdan enimmäishinta on 20.4.2011 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti arvonlisäverottomana 17,4 milj. euroa 12/2009 hintatasossa. Hinnassa on mukana sovittu osuus ajotunnelin kustannuksista.

HKR-Rakennuttaja toimii Staran työtukikohdan rakennuttajana. Ensimmäisessä vaiheessa toteutettiin louhintaurakka. Alkavasta sisärakentamisen vaiheesta HKR-Rakennuttaja on antanut tilakeskukselle rakennuttamistarjouksen RAT2-15-49b, 16.7.2015.

Tarjouksessa noudatetaan tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan välillä sovittuja rakennuttamisen menettelytapoja.

HKR-Rakennuttaja on kilpailuttanut urakat ja yleisten töiden lautakunta on tehnyt päätökset.

Yhteishankkeen urakkavaiheen 17.9.2015 (UKA) kokonaiskustannukset, sisältäen louhintaurakan sekä rakentamisen sisävalmistustyöt, ovat kustannustasossa joulukuu 2014 arvonlisäverottomina yhteensä 53 529 000 euroa ja se alittaa hankesuunnitelman mukaisen kustannusarvion 28,2 %:lla.

Rakennustyöt kohteessa jatkuvat 1 vaiheesta (louhintavaihe), 2 vaiheeseen (sisustusvaihe) sovitun kustannusjaon Jätkäsaaren Pysäköintilaitos Oy 79 %, Staran työtukikohta 21 % mukaisesti. Staran työtukikohta valmistuu syksyllä 2016.

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamisohjelmassa vuosina 2015 - 2020 ja vuosina 2011 - 2016 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Liitteet

1	HKR-Rakennuttajan rakennuttamistarjous 16.7.2015
2	HKR-Rakennuttajan rakennuttamislisätarjous 30.9.2015
3	Kustannusarvio (UKA) 16.9.2015
4	Yleisten töiden lautakunnan päätös urakoista 24.3.2015 § 142

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Päätöskohdista C ja D	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilakeskus

§ 539
Leikkipuisto Mäkitorpan uudisrakennuksen hankehinnan korotus

HEL 2014-006709 T 10 06 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Mäkitorpan leikkipuiston uudisrakennuksen hankehinnan korotuksen siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 970 000 euroa kustannustasossa elokuu 2015.

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatusvirasto puoltaa hankehinnan ylitystä. Varhaiskasvatusvirasto käsittelee asian 24.11.2015.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektinjohtaja, puhelin: 310 33911
teemu.metsala(a)hel.fi
Arto Manninen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31849
arto.manninen(a)hel.fi

Liitteet

1 Lp Mäkitorppa uudisrakennus HKA kustannusarvio 16.11.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Varhaiskasvatusvirasto
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Leikkipuisto Mäkitorpan leikkipuistorakennus paloi vuonna 2012. Toimintaa on tämä jälkeen jatkettu väliaikaistiloissa. Leikkipuisto Mäkitorppa on erittäin suosittu puisto. Se on osa varhaiskasvatusviraston pysyvää leikkipuistojen palveluverkkoa. Lasten

päivähoidon vastuualue on palveluverkkotarkastelussaan puoltanut uuden leikkipuistorakennuksen rakentamista palaneen rakennuksen tilalle.

Kiinteistölautakunta hyväksyi 27.05.2014 (§ 292) Lp Mäkitorpan tarveselvityksen ja hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 250,5 brm² (lämpimät tilat 173 brm², kylmät tilat 77,5 brm²) ja että hankkeen enimmäiskustannukset ovat arvonlisäverottomana 750 000 euroa kustannustasossa maaliskuussa 2014.

Leikkipuisto Mäkitorpan uudisrakennuksen suunnittelu perustuu vuoden 2013 tyyppirakennushankkeeseen, jossa tilakeskus ja varhaiskasvatusvirasto tuottivat uuden toiminnallisesti tehokkaan tyyppipohjaratkaisun sekä yleisperiaatteet puistossa sijaitsevan rakennuksen massoittelulle ja julkisivusommitelmille. Leikkipuisto Mäkitorppa on ensimmäinen vuoden 2013 tyyppipiirustushankkeen linjausten mukaisesti toteutettava uudisrakennushanke.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta. Tilakeskuksen saamat kokonaisurakkatarjoukset ylittivät urakalle varatun osuuden hankkeen enimmäishinnassa. Halvimman urakkatarjoushinnan mukaan laskettuna hankkeen enimmäishinta tulee olemaan yhteensä arvonlisäverottomana 970 000 euroa.

Esittelijän perustelut

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta.

Tilakeskus on teettänyt suunnitelmat ja kilpailuttanut urakat kansallisen menettelyn mukaisesti käyttäen avointa hankintamenettelyä. Kokonaisurakan töistä saatiin 5 tarjousta, jotka täyttivät tarjouspyynnön soveltuvuusehdot. Kaikki tarjoukset ylittivät hankkeen enimmäishinnan urakan osalta.

Halvimman urakkatarjoushinnan mukaan laskettuna hankkeenhankkeen enimmäishinta tulee olemaan yhteensä arvonlisäverottomana 970 000 euroa.

Koska aiemmin päätetyn hankesuunnitelman indeksikorjattu enimmäishinta on yhteensä arvonlisäverottomana 805 000 euroa, tulee hankkeen hintaa nostaa noin arvonlisäverottomana 165 000 euroa kustannustasossa elokuu 2015.

Hankkeen kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Tilakeskuksen laatiman urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 970 000 euroa eli

3 880 euroa/brm² (alv. 0 %) ja huoneistoalaa kohden 6 424 euroa/htm² (alv. 0 %).

Hankkeen vuokra on tilakeskuksen laskelman mukaan yhteensä 34,10 euroa/htm²/kk (pääomavuokra 29,10 + ylläpitovuokra 5,00 euroa/htm²/kk) tällä hetkellä voimassa olevien ylläpitovuokraperusteiden mukaan.

Näin ollen hankkeen vuokrakustannukset ovat yhteensä arvonlisäverottomina 5 149 euroa/kk ja 61 791 euroa/v. Lopullinen vuokra määräytyy vasta toteutuneiden kustannusten ja sen aikaisen ylläpitovuokran mukaan.

Toiminnan käynnistämiskustannukset

Irtokalusteille ja laitteille varataan rahat varhaiskasvatusviraston irtaimenomaisuuden määrärahoista vuodelle 2015. Tällä hetkellä määräraha varaus on 18 000 euroa (alv. 0 %). Muuttokustannuksiin varaudutaan leikkipuistotoiminnan käyttömenoissa.

Hankkeen rahoitus ja aikataulu

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamisohjelmassa esitetty vuosille 2015 - 2016.

Toteutus- ja ylläpitovastuut

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja rakennuksen ylläpidosta.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektinjohtaja, puhelin: 310 33911
teemu.metsala(a)hel.fi
Arto Manninen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31849
arto.manninen(a)hel.fi

Liitteet

1 Lp Mäkitorppa uudisrakennus HKA kustannusarvio 16.11.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Varhaiskasvatusvirasto
Tilakeskus

Päätöshistoria

Varhaiskasvatusvirasto Varhaiskasvatusjohtaja 20.11.2015 § 140

13.6.2014 Lausunto annettu

Kiinteistövirasto Tilakeskus Investoinnit Hankepäällikkö 09.04.2015 § 6

27.05.2014 Ehdotuksen mukaan

§ 540
Asunto Oy Kiiskinkolo -nimisen yhtiön osakkeiden numerot 11268 - 12340 myynti Mikkelissä

HEL 2015-012600 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen päällikön myymään ********** 78 000 euron myyntihinnasta Mikkelissä, osoitteessa Ilmarisenkatu 19 sijaitsevan Asunto Oy Kiiskinkolo -nimisen yhtiön osakkeet numerot 11268 - 12340, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan yhden huoneen ja keittokomeron käsittävän 25 m²:n suuruisen huoneiston A 8 hallintaan.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Ritva Autio, myyntineuvottelija, puhelin: 310 31992
ritva.autio(a)hel.fi

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Tarjouksen tekijät	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Tilakeskus Kiinteistövälittäjä	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Ilmarisenkatu 19 A 8, 50130 Mikkeli, sijaitsevan Asunto Oy Kiiskinkolo -nimisen yhtiön osakkeet numerot 11268 - 12340, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan

25 m²:n suuruisen huoneiston A 8 hallintaan. Osakkeet ovat siirtyneet Helsingin kaupungin omistukseen kaupunginjohtajan 26.6.2015 tekemällä päätöksellä (90 §) vastaanottaa ********** kaupungille testamenttaama omaisuus. Kyseinen huoneisto on vuokrattu ********** toimesta ********** 1.12.2013 alkaen.

Kaupunginjohtaja kehotti samalla tilakeskusta ryhtymään tarvittaviin toimiin asunto-osakkeiden realisoimiseksi. Myyntiä ja markkinointia on hoidettu paikallisen Etelä-Savon Huoneistomarkkinat Oy:n toimesta, joka on toteuttanut myynnin tarjouskaupan muodossa. Tarjouksia saatiin yhteensä kolme kappaletta ja ne vaihtelivat 68 000 - 78 000 euron välillä. Korkeimman 78 000 euron hintaisen (3 120 euroa/m²) tarjouksen tekivät ********** Tarjoukseen sisältyy huoneistoon kohdistuva velkaosuus, joka on isännöitsijätodistuksen mukaan 27 000 euroa (31.12.2015). Saatu tarjous vastaa alueen käypää hintatasoa. Esittelijän mielestä tarjous tulisi hyväksyä.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Ritva Autio, myyntineuvottelija, puhelin: 310 31992
ritva.autio(a)hel.fi

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tarjouksen tekijät	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Tilakeskus Kiinteistövälittäjä	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

§ 541
Asunto Oy Säästöpurje -nimisen yhtiön osakkeiden numerot 202788 - 203089 myynti

HEL 2015-012603 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen päällikön myymään ********** 112 674,77 euron myyntihinnasta osoitteessa Purjetie 7b sijaitsevan Asunto Oy Säästöpurje -nimisen yhtiön osakkeet numerot 202788 - 203089, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan yhden huoneen ja keittokomeron käsittävän 25,7 m²:n suuruisen huoneiston AS 358 hallintaan.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Ritva Autio, myyntineuvottelija, puhelin: 310 31992
ritva.autio(a)hel.fi

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Tarjouksen tekijät	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Tilakeskus	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Purjetie 7b AS 358, 00960 Helsinki, sijaitsevan Asunto Oy Säästöpurje -nimisen yhtiön osakkeet numerot 202788 - 203089, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan 25,7 m²:n suuruisen huoneiston AS 358 hallintaan. Osakkeet ovat siirtyneet Helsingin kaupungin omistukseen kaupunginjohtajan

26.6.2015 tekemällä päätöksellä (90 §) vastaanottaa ********** kaupungille testamenttaama omaisuus.

Kaupunginjohtaja kehotti samalla tilakeskusta ryhtymään tarvittaviin toimiin asunto-osakkeiden realisoimiseksi. Huoneisto ilmoitettiin myytäväksi tarjouskilpailulla 13.10. - 16.11.2015 Tilakeskuksen internet-sivuilla ja oikotie.fi -palvelussa. Kohteessa järjestettiin neljä yleisesittelyä ja oikotie.fi -palvelussa kirjattiin 1707 kävijää. Tarjouksia saapui määräaikaan mennessä 16 kappaletta ja ne vaihtelivat 45 700 - 112 674,77 euron välillä. Korkeimman 112 674,77 euron hintaisen (4 384,23 euroa/m²) tarjouksen tekivät ********** Tarjoukseen sisältyy huoneistoon kohdistuva velkaosuus, joka on 2.10.2015 päivätyn isännöitsijätodistuksen mukaan 7 762,81 euroa. Saatu tarjous vastaa alueen hintatasoa. Esittelijän mielestä tarjous tulisi hyväksyä.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Ritva Autio, myyntineuvottelija, puhelin: 310 31992
ritva.autio(a)hel.fi

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tarjouksen tekijät	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Tilakeskus	

§ 542
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Maija Anttilan toivomusponnesta koskien Koivusaaren osayleiskaavan hyväksymistä

HEL 2015-000849 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon kaupunginvaltuutettu Maija Anttilan toivomusponnesta koskien Koivusaaren osayleiskaavan hyväksymistä:

Kiinteistöviraston tilakeskus on osallistunut Koivusaaren osayleiskaavan kaavamuutoksen yhteydessä tehtyyn viranomaistyöhön. Osayleiskaavassa on varauduttu julkisten palveluiden ja hallinnon aluetarpeisiin, joihin on suunniteltu toteutettavan korttelitalo koulu- ja päivähoitopalveluita varten esitettyjen tarpeiden perusteella. Korttelitalon toimintafilosofiaan kuuluu, että tilat ovat asukkaiden käytettävissä harrastus- ja kokoontumistiloina iltaisin ja viikonloppuisin.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen ensisijainen tarkoitus on hankkia ja vuokrata kaupungin hallintokuntien käyttöön niiden tarvitsemat toimitilat. Sosiaali- ja terveysviraston tilankäyttösuunnitelmissa Koivusaareen ei ole osoitettu erillistä tilantarvetta ikääntyvien ihmisten palveluita varten. Sosiaali- ja terveysviraston toiminnassa on mahdollista hyödyntää myös kumppaneiden tiloja. Mahdolliset Sosiaali- ja terveysviraston esittämät ikääntyvien ihmisten palveluiden tilatarpeet on vielä huomioitavissa korttelitalon suunnittelun alkaessa.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Matti Kuusela, vs. hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23570
matti.kuusela(a)hel.fi

Liitteet

1 HEL 2015-000849 Anttila Maija, toivomusponsi 2, Kvsto 14.1.2015 asia Kaj 18.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Matti Kuusela, vs. hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23570
matti.kuusela(a)hel.fi

Liitteet

1 HEL 2015-000849 Anttila Maija, toivomusponsi 2, Kvsto 14.1.2015 asia Kaj 18.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 17.11.2015 § 205

§ 543
Merisataman Kylpylä Oy, Uunisaaren ravintolan myynti

HEL 2015-012799 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti osoitteessa Pohjoinen Uunisaari, 00140 Helsinki, sijaitsevien kahden rakennuksen myymisestä hintaan 350 000 euroa Merisataman Kylpylä Oy:lle/ ********** perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun.

Kaupassa noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Rakennusten hinta on 350 000 euroa.

2

Kauppasumma maksetaan kokonaan kaupantekotilaisuudessa.

3

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena olevaan rakennukseen siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin. Samalla todetaan Merisataman Kylpylä Oy:n ja tilakeskuksen välinen huoneenvuokrasopimus päättyneeksi.

4

Rakennus luovutetaan siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin se on hallinta-/omistusoikeuden siirtyessä ostajalle.

5

Myyjä ei vastaa miltään osin ostajalle rakennusten korjauksesta tai suunnittelun aiheuttamista myöskään ennalta arvaamattomista kustannuksista.

6

Ostaja tuntee rakennusten nykyisenä vuokralaisena hyvin kaupan kohteena olevat rakennukset ja on täysin tietoinen rakennusten kunnosta. Ostajalla ei ole mitään huomautettavaa rakennuksista esitettyihin tietoihin.

7

Sähköliittymä siirtyy ostajalle ilman eri korvausta. Kaasuliittymä on Merisatama Kylpylä Oy:n omaisuutta. Ravintolarakennuksen päädyssä oleva jätevesipumppaamo paineviemäreineen säilyy Helsingin kaupungin omaisuutena. Ostaja maksaa pumppaamon sähkön ja paineviemärin saattolämmityksen sähkönkulutuksen sekä vastaa pumppaamon ja paineviemärin kunnossapidosta. Mikäli pumppaamo tai paineviemäri joudutaan korvaamaan uudisinvestoinnilla, niin siitä vastaa myyjä. Talon sisäiset vesi- ja viemärijohdot automatiikan kanssa sekä rasvanerotin pumppaamoineen on ostajalle kaupassa siirtyvää. Vesimittari sulkuventtiileineen on HSY:n omaisuutta. Harakan saaresta Uunisaaren tuleva kylmävesijohto vesimittarilla säilyy Helsingin kaupungin omaisuutena. Ostajalle kuuluu jatkossa mittauksen mukaiset vesi- ja jätevesimaksut.

8

Ostaja vastaa rakennukseen liittyvistä veroista ja muista maksuista omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

9

Lisäksi noudatetaan soveltuvin osin kiinteistölautakunnan hyväksymiä kiinteistökaupoissa käytettäviä tavanomaisia kauppakirjan ehtoja.

Samalla todetaan että osapuolten välinen vuokrasopimus (nro 222018714) päättyy kauppakirjan allekirjoitusta edeltävänä päivänä.

Tilakeskuksen päälliköllä on oikeus tehdä kauppakirjaan vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Risto Heikkinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 23101
risto.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Uunisaari kauppakirjaluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Ostaja	Oikaisuvaatimusohje,

kiinteistölautakunta
Liite 1

Kaupunginkanslia
Liikuntavirasto
Tonttiosasto
Rakennusvirasto
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Pohjoinen Uunisaari, 00140 Helsinki, sijaitsevan vanhan vernissatehtaan, joka on alaltaan noin 567 kem². Nykyinen vuokralainen toteutti kustannuksellaan vuonna 1997 - 1998 kohteessa mittavan remontin. Isompi rakennus laajentui, siihen varusteltiin nykyaikainen keittiö, sosiaalitilat, neuvottelutila ja kabinetti. Viereiseen, entiseen keittämöön, syntyi tuolloin 2 saunaa aputiloineen. Rakennuksen kerrosala kasvoi laajentumisen myötä 110 kem².

Rakennukset eivät ole kaupungin omassa käytössä eikä näkyvissä ole myöskään tarvetta omaan käyttöön tulevaisuudessa.

Ostajan tarkoituksena on jatkaa ravintola- ja kokoustoimintaa.

Tilakeskuksella on mahdollisuus edetä neuvottelumenettelyllä niissä tapauksissa missä yrittäjä on tehnyt merkittävän investoinnin ja omalla panoksellaan kehittänyt kohteen.

Rakennukset on paikalla tehty ja pääosin tiilirunkoisia. Rakennusten käytetty kerrosala on noin 677 kem². Kauppahinta nykyisessä kunnossa oleville ja eräitä korjaustoimia edellyttäville rakennuksille on noin 517 euroa/m². Asemakaava nro 11160 on vahvistettu 26.11.2004. Rakennuksista isompi on suojeltu merkinnällä SR-2.

Rakennuksen ostajalle vuokrataan määräala osoitteessa Pohjoinen Uunisaari, 00100 Helsinki. Tonttiosaston esitys määräalan pitkäkestoisesta vuokraamisesta on esillä lautakunnan kokouksessa 26.11.2015 toisaalla.

Esitys perustuu kiinteistölautakunnan 18.11.1997 (769 §) tekemään pientaloja koskevaan periaatepäätökseen ja 6.9.2012 (457 §) tekemään päätökseen myydä sellaiset rakennukset, joilla ei ole tiedossa kaupungin omaa käyttöä.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Risto Heikkinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 23101
risto.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Uunisaari kauppakirjaluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Ostaja	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1
Kaupunginkanslia Liikuntavirasto Tonttiosasto Rakennusvirasto Tilakeskus	

§ 544
Varausajan jatkaminen YIT Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun toimitilarakennuksen suunnittelua varten (Pukinmäki, suunniteltu tontti 37187/8)

HEL 2014-013826 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 115/680 498, Isonpellontie 7 - 9

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa YIT Rakennus Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) perustettavan yhtiön lukuun varatun Helsingin kaupungin 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37187 suunnitellun tontin nro 8 varausaikaa 31.12.2016 saakka autoilijan palvelutalon, MotorCenterin suunnittelua varten entisin ehdoin.

L1137-20

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksen saaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kiinteistövirasto	Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireille tulo

YIT Rakennus Oy pyytää 6.11.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle autoilijan palvelutaloa, MotorCenteriä varten varatun suunnitellun tontin nro 37187/8 varausaikaa jatkettaisiin vuoden 2016 loppuun saakka.

Perusteluinaan yhtiö esittää, että hankkeelle varatulla alueella on vireillä asemakaavan muutos, jolla mahdollistetaan hankeen toteutus. Asemakaavan muutos on vielä kesken.

Nykyinen varaus

Kiinteistölautakunta esitti 27.11.2014 § 574 kaupunginhallitukselle, että suunniteltu tontti nro 37187/6 varattaisiin hakijalle autoilijan palvelutalon, MotorCenterin suunnittelua varten. Kaupunginhallitus päätti 8.12.2014 § 1304 varata tontin 31.12.2015 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varattu suunniteltu tontti sijaitsee Pukinmäessä välittömästi Kehä I:n eteläpuolella Isonpellontien varrella.

Alueella on valmisteilla asemakaavan muutos, jossa nyt varattava alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeseen (KL). Suunnitellulle tontille nro 37187/8 voi rakentaa noin 2 700 k-m²:n suuruisen liikerakennuksen. Rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,4. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tontin 37187/6 numero on suunniteltu olevan 37187/8.

Tällä hetkellä alue muodostuu määräalasta tontista nro 37187/3, joka kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 26.5.2004 vahvistaman ja 29.9.2006 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11094 mukaan liikerakennusten korttelialueeseen (KL) sekä määräalasta kiinteistöstä 91-424-1-168, joka kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 16.1.2008 hyväksymän ja 29.2.2008 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11707 mukaan puistoalueeseen (VP) sekä suojaviheralueeseen (EV). Tontin rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,3.

Tontin varausajan jatkaminen on perusteltua

Hakijalla on suunnitteilla rakentaa po. tontille MotorCenter -konseptin mukainen toimitilarakennus, joka tarjoaa toimitiloja useille autoalan yrittäjille.

Alueella on vireillä asemakaavan muutos, jolla mm. em. hanke voidaan toteuttaa. Asemakaavan muutosehdotus on tällä hetkellä nähtävillä ja sen on arvioitu vahvistuvan vuoden 2016 loppupuolella.

Esittelijän mielestä po. tontin varausajan jatkaminen on perusteltua ja hanke tukee kaupungin elinkeinostrategian toteuttamista ja pienyritysten toimitilatarjonnan parantamista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varauksen saaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kiinteistövirasto	Liite 1

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 08.12.2014 § 1304

27.11.2014 Ehdotuksen mukaan

§ 545
Teollisuustontin uudelleen vuokraus Raksa Catering Oy:lle Pitäjänmäellä (Pitäjänmäki, tontti 46038/3)

HEL 2015-012322 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 101/678 492, Takkatie 22

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Raksa Catering Oy:lle (y-tunnus 1087979-2) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46038 tontin nro 3 (os. Takkatie 22, pinta-ala 1 678 m²) uudelleen 1.1.2016 - 31.12.2030 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 604 euroa vuodessa ja sitä vastaavan 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 11 524 euroa. Perittävä vuokra 1.1.2016 - 31.3.2017 väliseltä ajalta on 14 405 euroa.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty tonttitehokkuuslukua e=0,60 vastaavaa rakennusoikeutta sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 12 euroa/k-m². Mikäli tontin toteutunut rakennusoikeus ylittää tonttitehokkuuslukua e=0,6 vastaavan rakennusoikeuden, on kaupungilla oikeus tarkistaa vuokranmäärää vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.

T1146-240

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireille tulo

Hakija on pyytänyt, että tontin 46038/3 vuokrasopimusta jatkettaisiin.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti nro 46038/3 on vuokrattu hakijalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 saakka. Tontin perusvuokra on 503 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 9 607,30 euroa.

Asemakaava ja tonttitiedot

Tontti 46038/3 kuuluu voimassa olevan sisäasiainministeriön 17.1.1961 vahvistaman asemakaavan nro 4869 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 1 678 m² ja sen rakennusoikeus 1 678 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,00.

Tontilla on 600 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

Tontin 46038/3 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 229 euroa/k-m² (ind. 1908). 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-m²	e/k-m² (ind.100)	e/k-m² (ind.1908)	perusvuosi-vuokra e (ind.100)	alkuvuosi-vuokra e (ind.1908)
1 007	12	229	604	11 524

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

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

§ 546
Teollisuustontin uudelleen vuokraus Pitäjänmäellä (Pitäjänmäki, tontti 46037/11)

HEL 2015-011814 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 101/678 492, Takkatie 11

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46037 tontin nro 11 (os. Takkatie 11,pinta-ala 2 349 m²) uudelleen 1.1.2016 - 31.12.2030 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (liite 1) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin **********

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 845 euroa vuodessa ja sitä vastaavan 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 16 123 euroa. Perittävä vuokra 1.1.2016 - 31.3.2017 väliseltä ajalta on 20 154 euroa.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty tonttitehokkuuslukua e=0,60 vastaavaa rakennusoikeuden määrää sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 12 euroa/k-m² (ind. 100). Mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää tonttitehokkuuslukua e=0,6 vastaavan rakennusoikeuden, on kaupungilla oikeus tarkistaa vuokranmäärä vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.

T1146-241

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Hakija on pyytänyt, että tontin 46037/11 vuokrasopimusta jatkettaisiin.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti nro 46037/11 on vuokrattu hakijalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 saakka. Tontin perusvuokra on 705 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 13 465,50 euroa.

Asemakaava ja tonttitiedot

Tontti 46037/11 kuuluu voimassa olevan sisäasiainministeriön 11.7.1979 vahvistaman asemakaavan nro 8065 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTV). Tontin pinta-ala on 2 349 m² ja rakennusoikeus 2 349 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,00.

Tontilla on 898 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

Tontin 46037/11 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 229 euroa/k-m² (ind. 1908). 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-m²	e/k-m² (ind.100)	e/k-m² (ind.1908)	perusvuosi-vuokra e (ind.100)	alkuvuosi-vuokra e (ind.1908)
1 409	12	229	845	16 123

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

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

§ 547
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määräämiseksi eräille yhteiskoulutonteille sekä lautakunnan vuokrauspäätöksen täydentäminen (Laakso 18625/3, Oulunkylä 28221/3, Haaga 29135/1, Kulosaari 42052/4, Herttoniemi 43125/2)

HEL 2015-009201 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 73/675 494, 101/679 495, 101/679 494, 77/674 500 ja 91/676 501; Lehtikuusentie 6, Kuusikkotie 3, Pietari Hannikaisen tie 6, Ståhlberginkuja 1, Kettutie 6

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan jatkamaan jäljempänä mainittujen lautakunnan 31.12.2045 saakka vuokraamien tonttien maanvuokrasopimuksia 31.12.2065 saakka vastaavin alla esitetyin vuokrausperustein:

1

Helsingin kaupungin 18. kaupunginosan (Laakso) korttelin nro 18625 tontti 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.

2

Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28221 tontti nro 3 opetustoimintaa varten Viipurin Reaalikoulu Oy:lle (Y-tunnus 0202581-8) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 13 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden.

3

Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29135 tontti nro 1 opetustoimintaa varten Pohjois-Haagan yhteiskoulu Oy:lle (Y-tunnus 0121133-6) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 14 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden.

4

Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42052 tontti nro 4 opetustoimintaa varten Kulosaaren yhteiskoulu Oy:lle (Y-tunnus 0213552-3) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 19 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden.

5

Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43125 tontti nro 2 opetustoimintaa varten Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiölle (Y-tunnus 0234593-4) siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 15 euroa/k-m² toteutunutta kerrosneliömetriä kohden.

Edellä mainituin tavoin kohdissa 1 - 5 määräytyvistä maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 60 %, kolmannelta 70 %, neljänneltä 80 % ja viidenneltä 90 %, jonka jälkeen kuudennesta vuodesta alkaen peritään täyttä vuokraa.

B

Kiinteistölautakunta päätti lisätä 1.10.2015 (421 §) päättämiinsä em. tonttien vuokrasopimuksiin ehdon, että niiden maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 60 %, kolmannelta 70 %, neljänneltä 80 % ja viidenneltä 90 %, jonka jälkeen kuudennesta vuodesta alkaen peritään täyttä vuokraa.

(L2118-7, L2128-24, L2129-124, L2142-3, L2143-11)

Käsittely

Esteelliset: Jasmin Hamid (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokralaisten kirje

2 Vuokralaisten muutosesitys kiinteistölautakunnalle liitteineen

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Kaupunginhallitus	
Vuokralaiset päätöskohdasta A	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintokunnat	
Vuokralaiset päätöskohdasta B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki on 1950- ja 1960-luvuilla vuokrannut pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella usealle yksityiselle koululle yleisten rakennusten tontin asemakaavan mukaisesti koulutoimintaa varten. Viiden tontin nykyiset vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2015.

Tonteilla sijaitsevat koulurakennukset ovat vuokralaisten yksityistä omaisuutta, ja vuokrasopimusten haltijoiksi ja rakennusten omistajiksi on pääsääntöisesti perustettu oma erillinen kiinteistöosakeyhtiö tai kannatusyhdistys.

Kiinteistölautakunta päätti 1.10.2015 (421 §) vuokrata uudelleen tontit toimivaltansa puitteissa 30 vuodeksi eli ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2045 vuokralaisille päätösesityksessä mainituin vuokrausperustein. Uudet vuokrasopimukset on tarkoitus allekirjoittaa nykyisten vuokrasopimusten ja kiinnitysten voimassa ollessa ennen vuodenvaihdetta.

Lautakunta esittää nyt kaupunginhallitukselle, että uudet vuokrasopimukset vuokrasopimusten jatkoneuvotteluissa sovitun mukaisesti tehtäisiin 50 vuodeksi eli 31.12.2065 saakka.

Käypien vuokrien perintään ja avustusjärjestelmään siirtymisen johdosta vuokrasopimusten vuokriin esitetään siirtymäkauden pehmennystä.

Esittelijän perustelut

Nykyiset vuokrasopimukset

Helsingin kaupunki on 1950- ja 1960-luvuilla vuokrannut pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella usealle yksityiselle koululle yleisten rakennusten tontin asemakaavan mukaisesti koulutoimintaa varten. Viiden tontin nykyiset vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2015.

Tonteilla sijaitsevat koulurakennukset ovat vuokralaisten yksityistä omaisuutta, ja vuokrasopimusten haltijoiksi ja rakennusten omistajiksi on pääsääntöisesti perustettu oma erillinen kiinteistöosakeyhtiö tai kannatusyhdistys.

Koulujen vuokrasopimusten ehtojen mukaan vuokralaisilla on etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle koulutarkoituksiin ja tontinvuokraa ei peritä niin kauan kuin tontit ovat koulukäytössä.

Siirtyminen käyvän vuokran perintään ja erilliseen avustusjärjestelmään

Kaupunginhallitus päätti 9.4.1996, että maan ja huonetilojen vuokrauksissa siirrytään käyvän vuokran perintään ja erilliseen avustusjärjestelmään.

Edelleen kaupunginhallitus päätti 17.2.1997 kehottaa hallintokuntia, joiden toimialaan kuuluu ao. toiminnan edellytysten turvaaminen, huomioimaan yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa taloussuunnitelmissaan avustusten myöntäminen niille kaupungin vuokratontilla toimiville vuokralaisille, joiden toiminnan harkitaan tarvitsevan tukea mutta joiden toimintaa ei enää maanvuokrasopimuksia uudistettaessa tueta maanvuokra-alennuksilla.

Uudet vuokrasopimukset

Kiinteistölautakunta päätti 1.10.2015 (421 §) vuokrata uudelleen po. koulutontit vuokralaisille toimivaltansa puitteissa 30 vuoden vuokrasopimuksilla. Uudet vuokrasopimukset on tarkoitus allekirjoittaa nykyisten vuokrasopimusten ja kiinnitysten voimassa ollessa ennen vuodenvaihdetta.

Tonttien vuokrat määriteltiin seuraavasti:

Tontti	k-m²	e/k-m² (ind.100)	e/k-m² (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

(7 707 x 17 x 5 %) x 19,02
(6 557 x 13 x 5 %) x 19,02
(5 462 x 14 x 5 %) x 19,02
(6 466 x 19 x 5 %) x 19,02
(5 205 x 15 x 5 %) x 19,02

Koska tonttien vuokrasopimuksia uudistettaessa, kaupungin ylimpien toimielinten päätösten ja kehotusten mukaisesti, tulee siirtyä käyvän vuokran perintään ja erilliseen avustusjärjestelmään, tonttien vuokrat määriteltiin yleisten rakennusten tonttien kohtuulliselle käyvälle tasolle. Sopimusten vuokraehtoihin ei enää sisällytetty mainintaa vuokran perimättä jättämisestä tontin koulukäytön ajalta, vaan tonteista peritään normaalisti vuokraa.

Vuokrasopimusten uudistamisneuvotteluissa koulujen edustajat esittivät, että olisi tarkoituksenmukaista koulujen toimintaedellytysten turvaamiseksi ja maanvuokrakustannusten kohtuullistamiseksi pitkällä aikavälillä, että tontit vuokrattaisiin 50 vuodeksi. Tähän perustuen lautakunta totesi, että lautakunta tulee tekemään lähiaikoina esityksen vuokrasopimusten jatkamiseksi 50 vuoden mittaisiksi.

Esitys vuokrausperusteiksi

Esittelijä toteaa, että lautakunnan päättämät em. vuokrat on määritelty perustuen kaupunginvaltuuston 12.2.1997 ja kaupunginhallituksen 9.4.1996 ja 17.2.1997 tekemiin päätöksiin, joiden mukaan maanvuokrasopimuksia uudistettaessa siirrytään käyvän vuokran perintään ja erilliseen avustusjärjestelmään. Niille vuokralaisille, joiden toiminnan harkitaan tarvitsevan tukea, ei anneta enää maanvuokraan alennuksia, vaan toimintaa tuetaan kaupungin avustuksin. Siten vuokralaisten esittämät koulutoiminnan edellytysten turvaamiseen liittyvät seikat tulisi huomioida opetusviraston toimesta valmisteltavien kaupunginhallituksen avustuspäätösten yhteydessä.

Lautakunta on em. vuokrasopimuksia uudistettaessa määritellyt vuokrat käyttäen perusteena koulutontin sijaintipaikan uusimisajankohtana tiedossa olevaa kohtuullista käypää

rakennusoikeuden arvoa ja huomioiden taustalla olevan vanhan maanvuokrasopimuksen. Määrittelyssä on pyritty maltilliseen hinnoitteluun.

Yleisten rakennusten tonttien, kuten koulutonttien (YO), kerrosneliömetrihinnat ovat yleisesti hyväksyttyjen arviointiperiaatteiden mukaan noin puolet sijaintipaikan asuntotonttien keskimääräisestä käyvästä kerrosneliömetrihinnasta.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on viime vuosina hankkinut asuntotonttien vuokrasopimusten uudistamisten yhteydessä vuokrien määrittelyä varten ulkopuolisten asiantuntijoiden arviolausuntoja eri alueiden asuntotonttien rakennusoikeuksien käyvistä arvoista. Näitä yksikköhintoja on käytetty apuna em. koulutonttien vuokrien määrittelyssä.

Lautakunnan em. vuokrien määrittelyssä käyttämät koulutonttien yksikköhinnat 247 euroa/k-m² - 361 euroa/k-m² alittavat selvästi kaikilla alueilla yleisten rakennusten arviointiohjeen mukaan määräytyvän yksikköhinnan puolet alueen asuntotontin käyvästä kerrosneliömetrihinnasta.

Vuokria määriteltäessä on poikkeuksellisesti tontin kerrosalamääränä käytetty tontille rakennettua eli toteutunutta rakennusoikeutta pääsäännön mukaisen asemakaavan mukaisen kerrosalan sijasta. Tämä on perusteltua silloin, kun toteutettu kerrosala on jäänyt selkeästi alle asemakaavan salliman rakennusoikeuden ja lisärakentamiselle asemakaavan mukaisesti ei ole ollut tarvetta tai käyttämättömän rakennusoikeuden käyttöönotto on tonttiolosuhteet huomioiden kohtuuttoman kallista.

Esittelijä toteaa, että lautakunnan päättämät vuokrasopimukset ja niiden vuokrausperusteet on määritelty edellä olevien päätösten, periaatteiden ja perusteiden mukaisesti sekä huomioiden, että lautakunta tulee tekemään kaupunginhallitukselle tämän esityksen vuokrasopimusten jatkamiseksi vastaavin perustein 50 vuoden mittaisiksi.

Käypien vuokrien perintään ja avustusjärjestelmään siirtymisen johdosta vuokriin esitetään kuitenkin siirtymäkauden pehmennystä. Uudelle maanvuokralle annettaisiin ensimmäiselle vuodelle 50 %:n alennus, seuraavalle 40 %:n ja sitä seuraavalle 30 %:n jne. siten, että uusi vuokra tulisi täysimääräisenä voimaan vasta viiden vuoden kuluttua. Kyseinen ehto sisällytettäisiin myös lautakunnan päättämiin sopimuksiin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

1	Vuokralaisten kirje
2	Vuokralaisten muutosesitys kiinteistölautakunnalle liitteineen

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Kaupunginhallitus	
Vuokralaiset päätöskohdasta A	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintokunnat	
Vuokralaiset päätöskohdasta B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 12.11.2015 § 518

01.10.2015 Ehdotuksen mukaan

17.09.2015 Pöydälle

§ 548
Teollisuustontin uudelleen vuokraus Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Takkatie 26:lle Pitäjänmäellä (Pitäjänmäki, tontti 46038/19)

HEL 2015-012387 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 101/678 492, Takkatie 26

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Takkatie 26:lle (y-tunnus 1608511-7) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46038 tontin nro 19 (os. Takkatie 26, pinta-ala 1 709 m²) uudelleen 1.1.2016 - 31.12.2030 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (liite 1) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 615 euroa vuodessa ja sitä vastaavan 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 11 734 euroa. Perittävä vuokra 1.1.2016 - 31.3.2017 väliseltä ajalta on 14 668 euroa.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty tonttitehokkuuslukua e=0,60 vastaavaa rakennusoikeuden määrää sekä yksikköhintana 12 euroa/k-m² (ind. 100). Mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää tonttitehokkuuslukua e=0,6 vastaavan rakennusoikeuden, on kaupungilla oikeus tarkistaa vuokranmäärä vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.

T1146-236

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos
2 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Hakija on pyytänyt 22.10.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että tontin 46038/19 vuokrasopimusta jatkettaisiin 31.12.2030 saakka.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti nro 46038/19 on vuokrattu hakijalle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 saakka. Tontin perusvuokra on 513 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 9 798,30 euroa.

Asemakaava ja tonttitiedot

Tontti 46038/19 kuuluu voimassa olevan sisäasiainministeriön 14.7.1977 vahvistaman asemakaavan nro 7604 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTV). Tontin pinta-ala on 1 709 m² ja rakennusoikeus 1 709 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,00.

Tontilla on 705 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

Tontin 46038/19 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 229 euroa/k-m² (ind. 1908). 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-m²	e/k-m² (ind.100)	e/k-m² (ind.1908)	perusvuosi-vuokra e (ind.100)	alkuvuosi-vuokra e (ind.1908)
1 025	12	229	615	11 734

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos
2 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

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

§ 549
Lasipalatsin rakennusten luovuttaminen apporttina Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingforsille ja tontin pitkäaikainen vuokraaminen yhtiölle (Kamppi, tontti 4218/1)

HEL 2015-012101 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 63/673 496

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti luovuttaa apporttiomaisuutena Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 2630320-2) Lasipalatsin rakennukset liitteenä nro 4 olevan apporttisopimuksen mukaisesti.

B

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 2630320-2) Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 4218 tontin nro 1 (kiinteistötunnus: 91-4-218-1, pinta-ala: 7 383 m², os. Mannerheimintie 22-24) museo-, liike- ja toimistotarkoituksiin ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2075 alla olevin sekä liitteenä nro 5 olevasta vuokasopimuksesta ilmenevin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 13 921 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.3.2017 saakka 265 613 euroa, jolloin ajalta 1.1.2016 - 31.3.2017 on 332 016 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli tontille

toteutetaan liiketilaa enemmän kuin 3 033 k-m², toimistotilaa enemmän kuin 383 k-m² tai museotilaa enemmän kuin 7 644 k-m².

(L1104-13)

Käsittely

Esteelliset: Jaakko Stauffer (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Hakemus
3	Asemakaavakartta määräyksineen
4	Apporttisopimus
5	Maanvuokrasopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 4 Liite 5
Rakvv Kv/Tila	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto päätti 21.5.2014 oikeuttaa kiinteistölautakunnan luovuttamaan Lasipalatsin rakennukset Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle apporttina ja vuokraamaan kaavoitettavan tontin yhtiölle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 31.12.2075 saakka.

Lasipalatsin rakennukseen ja kaavoitetulle tontille maan alle suunnitellun Amos Anderssonin taidemuseo -hankkeen asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja rakennuslupahakemus on vireillä rakennusvalvontavirastossa ja rakennustyöt on tarkoitus aloittaa 1.1.2016 lukien. Liiketilat valmistuisivat talvella 2017 ja museotilat talvella 2018.

Kiinteistölautakunta luovuttaa kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti Lasipalatsin rakennukset yhtiölle apporttisopimuksella ja vuokraa tontin yhtiölle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Maanvuokrasopimus sisältää tavanomaisten ehtojen lisäksi varauspäätöksen, asemakaavan muutoksen määräysten ja kaupungin hallintokuntien yhteistyössä valmistelemia lisäehtoja.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors pyytää 4.11.2015 päivätyssä hakemuksessaan, että kaupunki luovuttaisi Lasipalatsin rakennukset apporttina yhtiölle ja vuokraisi Lasipalatsin tontin 4218/3 yhtiölle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.1.2016 lukien.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 16.12.2013 (1361 §) varata Föreningen Konstsamfundet r.f:lle (jäljempänä Konstsamfundet) Lasipalatsin korttelin määräalan ja osan sillä sijaitsevista Lasipalatsin rakennuksista yksityisen Amos Andersonin taidemuseo -hankkeen suunnittelua varten 30.6.2015 saakka.

Varauksen jatkaminen ei ole ollut tarpeen, koska hankkeen rakennuslupakäsittely on saatettu vireille varausaikana ja kaupunki on antanut valtakirjan rakennusluvan hakemista varten.

Apportti- ja vuokrausperustepäätös

Kaupunginvaltuusto päätti 21.5.2014 (198 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan luovuttamaan apporttiomaisuutena Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle Lasipalatsin rakennukset liitteenä olleen apporttisopimusluonnoksen mukaisesti.

Samalla lautakunta oikeutettiin vuokraamaan yhtiölle asemakaavan muutoksen mukainen uusi tontti 4218/1 taidemuseota ja toimisto- sekä liiketiloja varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka päätöksessä mainituin vuokrausperustein.

Keskinäisen kiinteistöyhtiön perustaminen ja osakassopimus

Kaupunginhallituksen 9.6.2014 (682 §) tekemän päätöksen mukaisesti Lasipalatsin rakennuksia ja tonttia hallitsemaan on perustettu Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -niminen yhtiö, jonka osakkeenomistajia ovat Konstsamfundet (75 %) ja Helsingin kaupunki (25 %). Yhtiön perustamissopimus sekä osakassopimus on allekirjoitettu 27.6.2014 ja yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 19.8.2014.

Yhtiön toimialana on maanvuokrasopimuksen nojalla hallita Lasipalatsin tonttia 4218/1 ja omistaa sillä sijaitsevat Lasipalatsin rakennukset ja rakennelmat. Yhtiö voi harjoittaa hallinnassaan olevissa tiloissa ja alueilla vuokraustoimintaa.

Konstsamfundet omistaa osakesarjan A osakkeet, jotka oikeuttavat uusien maanalaisten tilojen hallintaan sekä osakesarjan B osakkeet, jotka oikeuttavat Lasipalatsin 2. kerroksen Simonkadun puoleisessa siivessä olevien toimistotilojen, Lasipalatsin pohjoisosassa 2. kerroksessa olevan auditorion (Bio Rex), museokauppatilojen ja näyttelytilojen sekä 1. kerroksessa olevan pääsisäänkäynnin ja aulatilojen hallintaan.

Helsingin kaupunki omistaa osakesarjan C osakkeet, jotka oikeuttavat Lasipalatsin muihin osakkeiden perusteella hallittaviin tiloihin (liiketilat, jätehuone), jotka käyvät ilmi yhtiöjärjestyksestä. Kaikki muut tilat, rakenteet ja laitteet ovat yhtiön hallinnassa.

Osakassopimuksen mukaisesti rakennuskohteen valmistuttua osakkeenomistajat vuokraavat Konstsamfundetin hallitsemat tilat Amos Anderssonin taidemuseolle ja kaupungin omistamat tilat eri toimijoille, joiden toiminta tukee osakkeenomistajien tavoitteita uuden keskeisen kulttuuritapahtuma- ja kohtaamispaikan luomiseksi ja ylläpitämiseksi.

Asemakaavan muutos

Lasipalatsin alueelle on laadittu Amos Anderssonin taidemuseon suunnitelmaluonnoksiin perustuen asemakaavan muutos nro 12298, joka on saanut lainvoiman 20.11.2015.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Amos Anderssonin taidemuseon tilojen sijoittamisen Lasipalatsiin sekä sen siipien rajaamaan Lasipalatsinaukion maanalaiseen tilaan (ma-mus).

Rakennuksista ja niiden välisestä aukiosta on muodostettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) tontti 4218/1, jolle tulee sijoittaa

museo- ja näyttelytilaa vähintään 5 000 k-m². Katutason tilat rakennuksissa on varattava myymälä-, kahvila-, ravintola- ja näyttelytiloiksi tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Lasipalatsi arvokkaine sisätiloineen ja pihalla oleva piippu on suojeltu (sr-1, sr-p).

Lasipalatsin kerrosala on 5 810 k-m². Kaava mahdollistaa museotilojen (2 600 m²) sijoittumisen Lasipalatsiin. Lasipalatsinaukion alaisten uusien museotilojen kerrosala on yhteensä 5 250 k-m². Museotilojen laajuus on yhteensä 7 850 k-m². Asemakaavan muutoksessa tontilla 4218/1 on kerrosalaa yhteensä 11 060 k-m².

Tämän lisäksi aukion maanalaisiin tiloihin sijoittuu museon huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja sekä tilavaraus Pisararadan keskusta-aseman maanalaiselle sisäänkäyntihallille, josta on luovuttu.

Lasipalatsinaukio kunnostetaan jalankulkuun, oleskeluun sekä kaupunkitapahtumia ja museon ulkonäyttelytiloja varten. Aukiolle sijoittuu myös museon salien yläosien kattomuotoja, valoaukkoja ja ravintoloiden ulkotarjoilualueita.

Lasipalatsinaukio on autoton. Autopaikat sijoitetaan yleiseen pysäköintiluolaan. Museon tilat huolletaan maanalaisesti linja-autojen tavara-aseman kautta.

Korttelin nro 4218 tonttijako nro 12687 on hyväksytty 23.11.2015. Tontin 4218/1 lohkominen on vireillä ja tontti merkitään kiinteistörekisteriin lähiaikoina.

Maanvuokrasopimus

Kaupunginvaltuusto päätti 21.5.2014 (198 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan laadittavan asemakaavan muutoksen mukaisen Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan korttelin nro 194 tontin nro 2 (nykyinen 4218/1) Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle taidemuseota ja toimisto- sekä liiketiloja varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 21 euron kerrosneliömetrihintaa museo-, 32 euron kerrosneliömetrihintaa toimisto- ja 53 euron kerrosneliömetrihintaa liiketilojen kerrosalojen osalta. Maanalaisten tilojen

kerrosneliömetrihinta on puolet maanpäällisten tilojen kerrosalahinnasta Tontin pääkäyttötarkoitusten kerrosalamäärät vahvistuvat asemakaavan muutoksessa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia liike- ja toimistotonttien sekä maanalaisten tilojen vuokrasopimuslomakkeiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.

Tonttiosaston yritystonttitoimiston toimistopäällikön 19.11.2015 tarkistamien piirustusten mukaan tontille 4218/1 toteutetaan liiketilaa 3 033 k-m², toimistotilaa 383 k-m² ja museotiloja 7 644 k-m², josta maanalaisia museo- ja työtiloja on 5 250 k-m².

Yhtiön on tarkoitus aloittaa Amos Andersonin taidemuseon rakentaminen ja Lasipalatsin peruskorjaus vuoden 2016 alusta lukien. Lasipalatsin liiketilat valmistuisivat talvella 2017 ja museotilat talvella 2018.

Kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen ja hakemuksen mukaisesti tontti 4218/1 vuokrataan ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2075 ja sen maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m²	e/- k-m² (ind. 100)	e/ k-m² (ind. 1908)	perusvuosi-vuokra e (ind. 100)	alkuvuosivuokra e (ind. 1908)
liiketilat				
3 033	53	1 011	8 038	153 365
toimistotilat				
383	32	611	613	11 696
museotilat				
2 394	21	401	2 514	47 967
5 250	10,50	200	2 756	52 585
yhteensä				
5 810 + ma 5 250			13 921	265 613

Esittelijä toteaa, että maanvuokrasopimus sisältää liike- ja toimistotonttien sekä maanalaisten tilojen vuokrasopimuslomakkeiden tavanomaisten ehtojen lisäksi varauspäätökseen ja asemakaavan muutoksen määräyksiin perustuvia lisäehtoja.

Kaavamuutoksen toteutuksen edellyttämien yhteisjärjestelyjen osalta todettakoon, että lisäehdon mukaan tontin 4218/1 vuokralainen on osaltaan velvollinen yhdessä tontin 4218/2 ja tarvittavilta osin muiden

ympäröivien kiinteistöjen kanssa kustannuksellaan laatimaan asemakaavan muutoksen ja rakennusluvan vaatimat tonttien ja kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämät rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset.

Po. rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien palomuurien, tavara- ja huoltoyhteyksien, jätehuollon, Lasipalatsinaukion käytöstä kaupunkitapahtumiin, tonttivesien ja sade- ja jätevesiviemärien sekä muiden vastaavien järjestelyjen kuntoon- ja toimeenpanosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Edelleen tontin 4218/1 vuokralainen on velvollinen osakassopimukseen, asemakaavan muutoksen määräyksiin ja laadittavaan rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukseen perustuen laatimaan em. Lasipalatsinaukion käyttöä kaupunkitapahtumiin koskevan sopimuksen yhdessä tontin 4218/2 ja kiinteistöviraston sekä rakennusviraston kanssa ja tarvittaessa myös yhteistyössä kaupunginkanslian elinkeino-osaston tapahtumayksikön, nuorisoasiankeskuksen ja kulttuurikeskuksen kanssa.

Vuokralaisen on esitettävä em. rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä Lasipalatsinaukion käyttöä kaupunkitapahtumia koskevan yhteistyösopimus kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksyttäväksi ennen tontin 4218/1 rakennusten käyttöönottoa ja ne tulee liittää osaksi vuokrasopimusta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta
2 Hakemus
3 Asemakaavakartta määräyksineen
4 Apporttisopimus
5 Maanvuokrasopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors

Rakvv
Kv/Tila

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Liite 4
Liite 5

§ 550
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontin (kerrostalo, 4 149 k-m²) myyminen Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8:lle vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20801/9)

HEL 2015-012564 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 49/671 495, Välimerenkatu 8

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20801 tontin 9 (kiinteistötunnus 91-20-801-9, pinta-ala 1 173 m², os. Välimerenkatu 8) Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8:lle (Y-tunnus 1931012-1, jäljempänä: ”ostaja”) asuntotarkoituksiin jäljempänä mainituin ja liitteestä 1 ilmenevin ehdoin:

1

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

Tontin kauppahinta on liiketilojen osalta 535 euroa/k-m².

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia ilman Hitas-ehtoja toteutettavia vuokra-asuntoja yhteensä 3 691 k-m².

Tontille toteutetaan liiketiloja yhteensä 458 k-m².

Edellä mainitun perusteella tontin kauppahinnaksi muodostuu neljämiljoonaakaksisataakaksitoistatuhatta kahdeksansataaviisikymmentäviisieuroa (4 212 855,00).

2

Kaupassa noudatetaan edellä mainittua tonttikohtaista hintaa 31.12.2014 saakka. Kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.1.2015 alkaen kaupan tekemiseen saakka kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla.

3

Ostaja maksaa tontin kauppahinnan korotuksineen kokonaisuudessaan myyjälle kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle

kauppakirjan allekirjoituksin kauppahinnan ja korotusten tultua kokonaisuudessaan maksetuksi.

4

Myyjällä on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia ilman Hitas-ehtoja toteutettavia vuokra-asuntoja yhteensä enemmän kuin 3 691 k-m² tai liiketiloja yhteensä enemmän kuin 458 k-m².

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta.

Samalla kiinteistölautakunta päätti todeta, ettei tontin kauppakirjaa tule allekirjoittaa ennen kuin tontin rakennuslupapiirustukset on asianmukaisesti hyväksytty kiinteistöviraston tonttiosastolla.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Tontin 20801-9 kiinteistökaupan ehdot (5-26)
2 Toimintaohje 28.9.2015.
3 Kopio asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Ostaja	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Länsisatamaprojekti	Esitysteksti Liite 1
Kiinteistövirasto,	Esitysteksti

kaupunkimittausosasto	
Kiinteistövirasto, hallinto-osasto	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
Jätkäsaaren pysäköinti Oy	Esitysteksti
	Liite 1
Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy	Esitysteksti
	Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

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

VVO Yhtymä Oyj:lle varatulle tontille 20801/9 tullaan kiinteistölautakunnan varauspäätöksen 18.12.2014 (634 §) mukaisesti toteuttamaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja. Asunnot on pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta hankkeen käyttöönotosta lukien. Asuntoja rakennetaan yhteensä 63 kpl ja asuntojen keskipinta-ala on 49,3 h-m². Tontin kauppahinnaksi esitetään 4 212 855,00 euroa, joka vastaa asuinrakennusoikeuden osalta yksikköhintaa 1 075 euroa/k-m² ja liiketilojen osalta 535 euroa/k-m². Tämän lisäksi ostaja olisi velvollinen suorittamaan 1.1.2015 alkaen kauppahinnalle sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen prosentin vuotuista korkoa kaupan tekemiseen asti.

Tontin rakentamisen on tarkoitus alkaa alkuvuodesta 2016, joten kiinteistölautakunnalle esitetään tontin myymistä.

Esittelijän perustelut

Hakemus

VVO Kodit Oy (jäljempänä myös ”VVO”) c/o Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8 (Y-tunnus 1931012-1) pyytävät 2.11.2015 päivätyllä hakemuksella, että kiinteistölautakunta myisi Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8:lle asuntotarkoituksiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20801 tontin 9.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.12.2008 (1490 §) varata 31.12.2010 saakka Suomen itsenäisyyden juhlarahastolle (jäljempänä ”Sitra”)

Länsisataman Jätkäsaaren aloitusalueen korttelin nro 20801 energia- ja innovaatiohanketta varten.

Varauspäätöksen muutokset

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

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

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

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

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

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

- Tontti luovutetaan myymällä, ellei kaupungin kanssa toisin sovita tai kaupunki toisin määrää.

Varauksensaaja on velvollinen pitämään tontille rakennettavat asunnot vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta hankkeen käyttöönotosta lukien.

Muilta osin noudatetaan entisiä varausehtoja.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 17.3.2014 (64 §) vuokrata yhteisesti määräosin noin 7 112 m²:n suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisesta suunnitellusta asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontista (AL) 20801/1 (pinta-ala 7 112 m², os.

Välimerenkatu 6) SRV Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1728244-6) (18504/22651) perustettavien yhtiöiden lukuun ja Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8:lle (Y-tunnus 1931012-1) (4147/22651) rakennusluvan hakemista varten.

Käytetty rakennusoikeuden määrä ja suunnitelmien hyväksyminen

Pääsuunnittelijan toimittaman 13.11.2015 päivätyn rakennusoikeuden käyttöä koskevan selvityksen mukaan tontille toteutettava kerrosala on asuintilojen osalta yhteensä 3 691 k-m² ja liiketilojen osalta yhteensä 458 k-m² eli yhteensä 4 149 k-m². Tontin asemakaavan sallima ja tonttijaolla vahvistettu rakennusoikeus (4 081 k-m²) ylitetään. Näin ollen tontin 20801/9 kauppahinta määräytyy toteutettavan kerrosalan mukaisesti. Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli edellä mainitut rakennusoikeuden määrät lainvoimaisen rakennusluvan mukaan ylitetään.

VVO:n on esitettävä hankkeen rakennuslupapiirustukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi, ennen kuin tonttia koskeva kauppakirja voidaan allekirjoittaa.

Hankkeen energiatehokkuus ja selvitys rakentamisessa saavutettavasta energiatehokkuustavoitteesta

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

VVO:n toimittaman energiaselvityksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen laskennallinen energiankulutus asuinrakennuksen osalta (E-luku) on 100 kWh/m²/vuosi. Rakennus täyttää siten uudistuneiden määräysten (laki rakennuksen energiatodistuksesta, 50/2013) mukaisen energiatehokkuusluokan B vaatimukset. Tämän voidaan katsoa olevan korkeampi taso kuin vuoden 2007 määräysten (energiatodistuksesta annettu laki, 487/2007) mukaista A-energiatehokkuusluokkaa vastaava taso.

Edelleen VVO:n toimittaman 10.11.2015 päivätyn selvityksen mukaan tontille 20801/9 rakennettavaan rakennukseen tullaan mm. sijoittamaan aurinkopaneeleita, joiden avulla pyritään osaltaan paikallisesti tuotetun energian hyödyntämiseen. Lisäksi erilaisilla taloteknisillä järjestelmillä jälkimitataan huoneistokohtaisesti asukkaiden käyttämää energiaa, ja asukkaiden on mahdollista seurata kuluttamaansa energiaa

huoneistokohtaisen ohjaustaulun avulla. Näin ollen esittelijä katsoo, että varauspäätöksen vaatimukset täyttyvät tältä osin.

Edellä mainitut selvitykset ovat esittelijällä nähtävänä kokouksessa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) tontti 20801/9. Tontin 20801/9 rakennusoikeus on yhteensä 4 081 k-m².

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap / 125 k-m² mukaan. Autopaikat sijoitetaan Hyväntoivonpuiston alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8 on vuokrannut kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella (Tonttiosaston osastopäällikön päätös 31.10.2014, 235 §) maanalaisen määräalan pysäköintilaitoksen rakentamista varten yhdessä muiden po. pysäköintilaitokseen autopaikkoja sijoittavien yhtiöiden kanssa.

Tontin 20801/9 pinta-ala on 1 173 m² ja osoite Välimerenkatu 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.11.2014.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartasta on esityslistan liitteenä.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Mahdollinen pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä.

Myyntiperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 28.8.2013 (267 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20801 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen kaavatontin nro 1 tai siitä muodostettavat vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevat tontit seuraavin ehdoin:

- Tontin tai tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 1 075 euroa/k-m² 31.12.2014 asti.

- Tontille tai tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 535 euroa/k-m² 31.12.2014 asti.

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

- Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitusta tonttijaosta ilmenevä rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

- Kauppahinnalle maksetaan 1.1.2015 alkaen korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

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

Samalla kaupunginvaltuusto päätti vielä oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tontista (AL) 20801/1 tai siitä muodostettavista vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Kauppahinta

Tontin kauppahinnaksi esitetään 4 212 855,00 euroa (3 691 k-m² x 1 075 euroa/k-m² + 458 k-m² x 535 euroa/k-m²). Ostaja olisi lisäksi velvollinen maksamaan 1.1.2015 alkaen kauppahinnalle korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8 (Y-tunnus 1931012-1) on merkitty kaupparekisteriin 26.11.2004.

Lisäehdot

Tontin kauppakirjaan esitetään otettavaksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavista lisäehdoista ehdot, jotka koskevat muun muassa alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää, maaperän puhdistamista, väestönsuojapaikkojen järjestämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta.

Lisäksi ostaja olisi velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä viereisten kiinteistöjen sekä maanalaisten hankkeiden toteuttajien kanssa.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja ja kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Tontin 20801-9 kiinteistökaupan ehdot (5-26)
2	Toimintaohje 28.9.2015.
3	Kopio asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

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

Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy

Esitysteksti
Liite 1

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566

§ 551
Tontin uudelleen vuokraaminen pysäköintitarkoituksiin Roihuvuoren alueelta

HEL 2015-012569 T 10 01 01 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Roihuvuoren Autotallit Oy:lle Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Roihuvuori) korttelin 43215 tontin nro 1 (kiinteistötunnus: 91-43-215-1, pinta-ala: 2 505 m², osoite Roihuvuorentie 32.) pysäköintitarkoituksiin ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2020, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden kuukauden irtisanomisajoin sekä jäljempänä olevin ja liitteestä 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 125 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. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.2016) perittävä vuokra on 31.12.2016 saakka 2 378 euroa.

(A4143-57)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, avustava kiinteistölakimies, puhelin: 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Lisäehdot
2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 3979
3 Autopaikoitusalueen maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
Kv/Ha	Liite 1
Kv/To	Liite 1
Kv/Kmo	Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Autotallirakennusta varten kaavoitetun tontin 43215/1 vuokrasopimus päättyy 31.12.2015. Kyseinen tontti on vuokrattu Roihuvuoren Autotallit Oy:lle, ja kyseiselle tontille on sijoitettu yhtiön osakasyhtiöiden (As. Oy Hakanrinne 43211/1, As. Oy Hakanmetsä 43214/6, As. Oy Hakanmäki 43214/8, As. Oy Lumikintie 5 43215/3, As. Oy Lumikintie 3 43215/5 ja 6) autopaikkoja.

Tontti esitetään vuokrattavaksi 1.1.2016 lukien 5 vuoden vuokrasopimuksella, minkä jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden kuukauden irtisanomisajoin. Vuokran määräksi esitetään autopaikkatonteilla sovellettavaa nykykäytännön mukaista hintaa (1 e/m² ind. 100).

Esittelijän perustelut

Taustaa

Roihuvuoren Autotallit Oy on vuokrannut Roihuvuoressa sijaitsevan tontin 43215/1 osakasyhtiöidensä käyttöön. Tontin vuokrasopimus päättyy 31.12.2015. Osakasyhtiöitä koskevat asuntotonttien pitkäaikaiset vuokrasopimukset päättyvät tonttien 43211/1, 43214/6 ja 43215/3 osalta 31.12.2015, ja tonttien 43214/8, 43215/5 ja 6 osalta 31.12.2020. Prosessi vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien pitkäaikaisten vuokrasopimusten uusimiseksi on käynnissä.

Tontilla sijaitsee Roihuvuoren Autotallit Oy:n omistama rakennus, joka on tarkoitettu kulkuneuvojen suoja- ja huoltotarkoituksiin.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Sisäasianministeriön 9.4.1956 vahvistaman asemakaavan muutoksen nro 3979 mukaisesti tontille saadaan rakentaa enintään viisi metriä korkea autotallirakennus.

Tontin pinta-ala on 2 505 m² ja osoite Roihuvuorentie 32. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.12.1956.

Kopio asemakaavan muutoksesta on liitteenä 2.

Tontin maaperätiedot

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta autopaikoitustarkoituksiin pitkäaikainen vuokrasopimus. Kyseessä on saman alueen uudelleen vuokraamisesta pysäköintitarkoituksiin samalle vuokralaiselle.

Tarkemmat tiedot maaperästä löytyvät liitteestä 1.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään viisi (5) vuotta, minkä jälkeen sopimus jatkuu voimassa olevin ehdoin toistaiseksi voimassa olevana kuuden kuukauden irtisanomisajoin.

Tontin maanvuokra

Tontin vuosivuokran esitetään määräytyvän nykyisen käytännön mukaan, jolloin sen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttineliömetrihintaa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaisesti muiden kuin asuntotonttien vuosivuokra on 5 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Edellä mainitulla perusteella tontin 43215/1 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

Tontti	m²	e/m² (ind. 100)	e/m² (ind. 19,02)	perusvuosivuokra (ind. 100)	alkuvuosivuokra (ind. 19,02)
43215/1	2505	1	19,02	125	2378

(2 505 m² x 1 e x 5 %) x 19,02

Yhtiötä koskevat tiedot

Roihuvuoren Autotallit Oy (Y-tunnus: 0200342-4) on merkitty kaupparekisteriin 11.9.1964. Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita kiinteistöjä Helsingin kaupungissa autotallipaikkojen vuokraamista varten. Yhtiö voi hankkia omistukseensa muutakin omaisuutta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, avustava kiinteistölakimies, puhelin: 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Lisäehdot
2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 3979
3 Autopaikoitusalueen maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
Kv/Ha	Liite 1
Kv/To	Liite 1
Kv/Kmo	Liite 1

§ 552
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Käenkuja 6 asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12358)

HEL 2015-002145 T 10 03 03

Kiinteistökartta 75/674 497, Käenkuja 6

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori) korttelin 250 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12358 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaupunki omistaa muutoksen kohteena olevan tontin 10250/2. Tontti on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Auroranlinnalle ajaksi 1.1.2003 - 31.12.2032.

Muutosehdotus mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen, kun tontille on osoitettu uusi rakennusala 1 400 k-m²:n suuruisen asuinkerrostalon rakentamista varten.

Kiinteistövirasto tulee tekemään vuokralaisen kanssa nykyiseen maanvuokrasopimukseen asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset.

Lisäksi kohteella noudatetaan asuntorakentamisen täydennysrakentamismenettelyn ja -korvauksen osalta kulloinkin voimassa olevia kaupunginvaltuuston päättämiä periaatteita ja kiinteistölautakunnan päättämiä soveltamisohjeita.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotukseen.

Käsittely

Esteelliset: Jaakko Stauffer (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 22.9.2015

2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12358 kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12251.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.9.2015 lähettää asemakaavan muutosehdotuksen nro 12358 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan muun muassa seuraavaa:

”Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Käenkujan 6 tontin täydennysrakentamisen. Tontille sijoittuu nykyisin asuinrakennus, jonka kaavassa osoitettu kerrosala on 2 240 k-m². Täydennysrakennuksen kerrosala on 1 400 k-m². Tontin nykyinen tehokkuus on e= 1,6. kaavan mukaisen täydennysrakentamisen toteutuessa tehokkuus on e=2,6. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 1 400 m².”

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 22.9.2015

2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12358 kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 553
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kuninkaantammentien ympäristön asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12352

HEL 2014-004691 T 10 03 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kiinteistölautakunta antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kuninkaantammentien ympäristön asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12352 seuraavan lausunnon:

Kaavaehdotuksen sisältö ja maanomistus

Kuninkaantammentien ympäristön asemakaavan muutosalue on suunniteltu asuinkortteleiden osalta kokonaisuudessaan pientaloalueeksi.

Nykyisten olemassa olevien ja rakennettujen erillispientalotonttien tonttitehokkuus nostetaan kaavaehdotuksen mukaan arvosta e = 0,20 arvoon e = 0,25. Nämä tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Tehokkuusluvun nostosta ei koidu kaupunginhallituksen maankäyttösopimus- ja kehittämiskorvausmenettelyä koskevan periaatepäätöksen 9.6.2014 (685 §) mukaista maankäyttökorvauksen perimiseen johtavaa arvonnousua.

Uusille korttelialueille (Vesimittarinkadun alue ja Pitkäkoskentien alue) sijoittuvien tonttien tehokkuus on keskimäärin e = 0,32. Nämä korttelialueet sijoittuvat kaupungin omistamalle maalle.

Rakennuskorttelien osuus kaava-alueesta on suhteellisen pieni. Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu laaja retkeily- ja ulkoilualue (VR).

Kaava-alue on asuntorakentamisen osalta ja ottaen huomioon Helsingin kaupungin asuntotuotannon tavoitteet erittäin väljä.

Kaupungin asumisen ja maankäytön tavoitteet

Kaupungin AM-ohjelman asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 000 asuntoa vuodessa, josta 3 600 toteutetaan kaupungin tonteille. Kaupunginvaltuusto on vuonna 2013 nostanut tavoitetta 5 500 asuntoon vuodessa. Myös maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoituksella turvataan riittävän asuntotuotannon edellytykset erityisesti pääkaupunkiseudulla.

AM-ohjelman mukaan tavoitteena on myös tasapainoinen kaupunkirakenne ja siten erilaisten hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittaminen kaupunginosa- ja korttelitasolla.

Ekotehokkaan asuntorakentamisen periaatteisiin kuuluvat AM-ohjelman mukaan puolestaan muun muassa joukkoliikenteeseen tukeutuvan tiiviin yhdyskuntarakenteen periaate.

Tonttien kysyntä

Kaupungin luovuttamien pientalotonttien kysyntä on viime aikoina ollut tarjontaan nähden aiempaa vähäisempää. Pientalotontteja on tästä johtuen edelleen myös luovuttamatta. Toisaalta kiinnostus urbaaniin kerrostaloasumiseen on lisääntynyt ja tulee oletettavasti lisääntymään yhä enemmän.

AM-ohjelman edellä mainituista tavoitteista johtuen kaupungin toiminnassa kerrostalotuotannolla tulisi olla pääpaino. Asuntotuotannon määrällisiä ja kohtuuhintaisen tuotannon tavoitteita voidaan laajasti edistää vain kerrostalotuotannolla (AK- tai A-merkintä).

Ehdotettavat muutokset

Kiinteistölautakunta esittää seuraavia toimenpiteitä, joilla voitaisiin edistää AM-ohjelman asettamia asuntotuotannon ja maankäytön määrällisiä ja laadullisia tavoitteita myös Kuninkaantammentien ympäristön kaava-alueella.

Suunniteltujen tonttien tehokkuus tulisi soveltuvilla tonteilla nostaa suunnitellusta keskimääräisestä e = 0,32 tehokkuusluvusta vähintään e = 0,4 tehokkuuslukuun, mikä vastaisi paremmin Helsingin tyypillisen pientalotontin tehokkuutta.

Lisäksi kaava-alueen koillisosassa sijaitsevaa Pitkäkoskentiehen tukeutuvaa asuinkorttelialuetta (korttelit 33322, 33332, 334132 ja 33413) tulisi mahdollisuuksien mukaan laajentaa retkeily- ja

ulkoilualueelle (VR). Retkeily- ja ulkoilualueen toiminto olisi mahdollista säilyttää tästä huolimatta laadukkaana ja tarkoitukseensa soveltuvana eikä se siten vaarantaisi alueen virkistysarvoja.

Olennaisena kysymyksenä kiinteistölautakunta pitää myös kaupungin omistuksessa olevien Vesimittarinkadun alueen suunniteltujen kortteleiden (korttelit 33407, 33408, 33409 ja 33410) tonttityyppiä. Kaavaehdotuksessa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Kiinteistölautakunta katsoo, että kyseiset korttelit tulisi osoittaa kerrostalorakentamiseen. Samalla korttelialueita tulisi laajentaa puistoksi (VP) osoitetulle Fanny Churbergin kallion alueelle.

Tasapainoisen kaupunkirakenteen kannalta olisi olennaista, että myös Kuninkaantammentien ympäristön kaava-alueella olisi mahdollisuus luovuttaa ja toteuttaa tontteja eri rahoitus- ja hallintamuodoin AM-ohjelman edellyttämällä tavalla. Edellä mainittujen kortteleiden muuttaminen kerrostalotonteiksi (AK- tai A-merkintä) mahdollistaisi tämän. Lisäksi se edistäisi joukkoliikenteeseen tukeutuvan tiiviin rakentamisen tavoitetta ottaen huomioon runkolinja 560 läheisyyden.

Kerrostalojen kaavoittaminen edistäisi niin ikään kaupungin asuntotuotannon määrällisiä tavoitteita erityisesti ottaen huomioon Helsingin asuntopula.

Kerrostalokortteleiden alue muodostuu myös luontevammin pientaloaluetta avoimemmaksi ja julkisemmaksi tilaksi, mitä on kaupunkiympäristössä pidettävä edistettävänä asiana.

Vesimittarinkadun alueen kortteleiden kaavoittaminen kerrostalotonteiksi ei ole ristiriidassa Kuninkaantammentien ympäristön Kuninkaantammen osayleiskaavaan mukaisen aluevarauksen (pientalovaltainen alue) kanssa.

Lopuksi

Ehdotetuilla toimenpiteillä olisi mahdollisuus edistää paitsi asuntotuotannon määrällisiä tavoitteita myös monipuolistaa alueen asumismuotoja sekä rahoitus- ja hallintamuotojen että rakennustyyppien ja siten alueen julkisemman ja avoimemman luonteen osalta. Näin vastattaisiin myös paremmin erilaisten tonttityyppien kysyntään, jossa kerrostaloasuminen painottuu yhä enemmän.

Ehdotetut toimenpiteet edistäisivät rajallisen rakennusmaaomaisuuden tehokasta käyttöä Helsingissä, jossa asukasmäärä ja siten asuntojen kysyntä kasvaa yhä enemmän.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 25.8.2015, 228 §
2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12358 kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kv/To

§ 554
Alueen vuokraaminen Merisatamanranta Kylpylä Oy/perustettavan yhtiön lukuun ravintolaa ja saunatiloja varten (Pohjoinen Uunisaari, 91-432-5-2)

HEL 2015-012434 T 10 01 01 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Merisataman Kylpylä Oy/ ********** (Y-tunnus: 0906941-8) perustettavan yhtiön lukuun noin 3 355 m²:n suuruisen, likimäärin liitteen 1 mukaisen määräalan Helsingin kaupungin Töölön kylässä sijaitsevasta Töölön vesi -nimisestä tilasta RN:O 5:2 (Pohjoinen Uunisaari, 91-432-5-2) ravintolaa ja saunatiloja varten 1.1.2016 - 31.12.2045 seuraavin ja liitteestä 2 ilmenevin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 052 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2017 saakka 20 072 euroa ja vuokra ajalta 1.1.2016 - 31.3.2017 on 25 090 euroa.

Ravintolatilojen (567 k-m²) vuokra perustuu pääoma-arvoon 34 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka vastaa syyskuun 2015 indeksin (19,08) mukaista 649 euroa/k-m².

Saunatilojen (110 k-m²) vuokra perustuu pääoma-arvoon 16 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka vastaa syyskuun 2015 indeksin (19,08) mukaista 305 euroa/k-m².

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

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

1	Kartta vuokrattavasta alueesta
2	Maanvuokrasopimusluonnos
3	Asemakaava nro 11160

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
Kaupunki	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Nykyinen vuokrasopimus ja alueen hallinta

Alun perin liikuntavirasto ja sittemmin tilakeskus on vuokrannut kohdetta (ravintola- ja saunarakennuksen pihapiireineen) 90-luvun puolivälistä alkaen Merisataman Kylpylä Oy:lle (nykyinen vuokrasopimus nro 222018714). Tilakeskus tulee päättämään em. vuokrasopimuksen rakennusten kauppakirjan ja uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista edeltävänä päivänä.

Muilta osin Pohjoinen Uunisaari on liikuntaviraston hallinnassa ja yleisessä virkistyskäytössä.

Asemakaava ja vuokra-alueen tiedot

Alueella on voimassa 26.11.2004 lainvoimaiseksi tullut asemakaava nro 11160. Vuokrattava alue on kaavan mukaan lähivirkistysaluetta (VL) ja sillä sijaitseva ravintolarakennus on kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus (sr-2), jota ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tärvelevät rakennuksen kaupunkikuvallista arvoa.

Vuokralaisen, tilakeskuksen ja liikuntaviraston kanssa käydyissä neuvotteluissa on sovittu uuden vuokra-alueen (noin 3 355 m²) rajoista. Vuokra-alueella sijaitsee noin 567 k-m²:n suojeltu ravintolarakennus ja noin 110 k-m²:n saunarakennus. Lisäksi vuokralainen on suunnitellut rakentavansa poikkeamishakemusmenettelyllä vuokra-alueelle uuden, noin 150 k-m²:n saunarakennuksen. Pohjoisessa Uunisaaressa on jäljellä olevaa rakennusoikeutta noin 250 k-m², joka ei kohdistu suoraan tietylle rakennusalalle.

Alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten ja rakenteiden erityispiirteet on otettu huomioon esitetyn maanvuokrasopimuksen ehdoissa. Vuokralaiselle on mm. annettu oikeus kustannuksellaan pitää vuokra-alueen ulkopuolelle sijoittuvaa, kaavan mukaista jalankulkusiltaa (s/jk), mikäli liikuntavirasto lopettaa ponttoonisillan pitämisen alueella.

Ote asemakaavasta nro 11160 liitteenä 3

Uusi maanvuokrasopimus ja rakennusten myynti vuokralaiselle

Nykyisen tilavuokrauksen muuttaminen maanvuokrasopimukseksi on perusteltua, koska tilakeskus on neuvotellut ja päässyt rakennusten kaupan ehdoista sopimukseen nykyisen vuokralaisen, Merisataman Kylpylä Oy:n kanssa. Rakennukset ovat olleet vuokrattuina pitkään samalla yritykselle, joka on mm. toteuttanut vuonna 1997 kohteessa mittavan remontin. Vuokralaisella on aikomus perustaa uusi kiinteistöosakeyhtiö hallinnoimaan kohdetta. Uusi maanvuokrasopimus tulee voimaan ja allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennusten kauppakirjan kanssa. Rakennusten kaupan valmistelee ja täytäntöönpanee tilakeskus.

Vuokrausperusteet

Esittelijän mielestä alue tulisi vuokrata hakijalle 30 vuodeksi pitäen perusteena soveltuvin osin vastaavissa kohteissa käytettyjä vuokrausperusteita. Ravintolatilojen osalta yksikköhinta on noin puolet

Cafe Caruselin yksikköhinnasta ja saunatilojen osalta noin puolet Hernesaareen rakentuvan Sauna Finlandia Oy:n yksikköhinnasta. Vuokraa määritettäessä on huomioitu etenkin se, että kohde sijaitsee saaressa. Hanke on kaupungin strategiaohjelman mukainen tukien Helsingin matkailua ja ranta-alueiden elävöittämistä.

Vuokra määrättäisiin pitäen perusteena ravintolatilojen (567 k-m²) osalta pääoma-arvoa 34 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka vastaa syyskuun 2015 indeksin (19,08) mukaista 649 euroa/k-m² ja saunatilojen (110 k-m²) osalta pääoma-arvoa 16 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), joka vastaa syyskuun 2015 elinkustannusindeksin (19,08) mukaista 305 euroa/k-m².

Tällöin nykyiseksi vuosivuokraksi muodostuu 20 072 euroa, (ind. 19,08), joka vastaa 1 052 euron perusvuosivuokraa.

k-m²	e/k-m² (ind. 100)	e/k-m² (ind. 1908)	perusvuosi-vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi-vuokra e (ind. 1908)
567	34	649	964	
110	16	305	88	
				20 072

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää osapuolten välillä sovitut ehdot sekä soveltuvin osin liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset suunnittelu-, toteuttamis- ja käyttöehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta vuokrattavasta alueesta
2 Maanvuokrasopimusluonnos
3 Asemakaava nro 11160

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
Kaupunki	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3

§ 555
Vuokrattaviksi ilmoitettujen omakotitalotonttien varaaminen

HEL 2015-012626 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti valita omakotitalotonttien varaajiksi liitteessä nro 1 mainitut hakijat liitteen mukaisessa järjestyksessä.

Samalla kiinteistölautakunta päätti, että tonttien varaamisessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Tontista peritään vuokraa varausajalta kuukausittain. Varausajalta maksettu maanvuokra hyvitetään pitkäaikaisesta maanvuokrasta siltä osin kun se ylittää 2 kuukauden maanvuokran. Maanvuokraa ei palauteta, mikäli pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei tehdä.

2

Tontin vuokralaiselta peritään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä tonttijaosta, lohkomisesta ja rekisteröinnistä aiheutuneet kulut (1 460 e).

3

Varaus (vuokraus rakennusluvan hakemista varten) on voimassa 2 vuotta, jona aikana varaajan on pyydettävä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä alkamaan viimeistään varauksen päättymistä seuraavasta päivästä.

4

Pitkäaikaista maanvuokrasopimusta haettaessa rakennuspiirustusten tulee olla hyväksytty tonttiosastolla.

5

Varaus (vuokraus rakennusluvan hakemista varten) ei ole siirrettävissä.

6

Ellei varausehtoja noudateta, varaus on rauennut eikä suoritettuja maanvuokria palauteta.

7

Varaamattomia ja varauksen peruuntumisen johdosta vapautuvia tontteja tarjotaan liitteen nro 1 mukaisessa järjestyksessä hakijoille jotka eivät ole varanneet tonttia.

8

Hakuehtojen mukaisesti virheellisten tietojen antaminen johtaa hakemuksen hylkäämiseen, joten arvottu tontinvalintanumero ei ole voimassa mikäli hakemuksen tiedot ovat virheellisiä tai hakija ei täytä hakuehtoja.

B

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston hylkäämään päätöskohdan A ehdon 8 mukaiset hakemukset.

C

Samalla lautakunta päätti hylätä liitteessä 2 mainitut hakemukset hakuehtojen vastaisina.

Käsittely

Esteelliset: Juha Hakola (hallintolain 28 §:n 1 momentin 1 kohta)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Arvontatulos
2 Hylätyt hakemukset

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
To	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunki tarjosi 1.10. - 2.11.2015 vuokralle 59 omakotitalotonttia omatoimiseen rakentamiseen. Tontit sijaitsevat Patolassa, Torpparinmäessä, Pihlajamäessä, Tapanilassa, Tapulikaupungissa, Siltamäessä, Puistolassa, Vesalassa, Mellunmäessä, Kontulassa ja Kurkimäessä. Hakemuksia jätettiin 440 kpl.

Esittelijän perustelut

Valintaperusteet

Lautakunta päätti 28.4.2015 (204 §), että tontinvaraajat valitaan arpomalla. Hakijan tuli olla helsinkiläinen ja hakijan talouteen piti kuuluu vähintään yksi alle 16 vuotias lapsi tai hakijan piti esittää viimeistään hakuaikana päivätty raskaustodistus.

Tonttiesite on nähtävänä esittelijällä.

Saapuneet hakemukset

Määräaikaan mennessä saapui 440 hakemusta.

Luettelo josta ilmenevät kaikki hakemusten tiedot, on nähtävänä esittelijällä.

Edelliset vuokratonttihaut

- Vuosi 2014 hakijoita 247, tontteja 4 kpl (Maunula, 85 k-m2).

- Vuosi 2013 hakijoita 192, tontteja 24 kpl (Maunulan ”4-apilat”).

- Vuosi 2012 hakijoita 674, tontteja 104 kpl.

- Vuosi 2010 hakijoita 1322, tontteja 65 kpl.

- Vuosi 2009 hakijoita 844, tontteja 70 kpl.

Tontinvaraajien valinta

Paperilla ja sähköisen asiointipalvelun kautta toimitetut tonttihakemukset vietiin IBM:n toteuttamaan Helsingin kaupungin sähköiseen tontinhakujärjestelmään, johon sisältyy hakijoiden sijaluvun arvonta. Arvonnan tulos on arvontapöytäkirjan liitteenä.

Luettelo hakijoista arvotussa järjestyksessä on esityslistan liitteenä 1.

Arvontapöytäkirja liitteineen on nähtävänä esittelijällä.

Hylätyt hakemukset

Arvonnasta poistettiin samojen henkilöiden lähettämien hakemusten kaksoiskappaleet (2 kpl), toinen samaan talouteen kuuluvien puolisoiden lähettämistä hakemuksista (2 kpl) ja yrityksen nimissä lähetetyt hakemukset (2 kpl).

Lisäksi on hylätty hakuehtojen vastaisia hakemuksia: Asuinpaikka muu kuin Helsinki (2 kpl), ei lapsia (9 kpl) ja yksi myöhästynyt hakemus (saapunut 17.11.2015).

Hylättäviksi esitettävien hakemusten lähettäjille on ilmoitettu asiasta sähköpostilla.

Luettelo hylätyistä hakemuksista on liitteenä 2.

Hakuehtojen mukaan virheellisten tietojen antaminen johtaa hakemuksen hylkäämiseen. Hylkäämisen aiheuttavia virheellisiä tietoja ovat lähinnä hakijan asuinpaikkaan tai hakijan taloudessa asuviin lapsiin liittyvät tiedot. Hakemuksissa esitetyt tiedot tarkistetaan yksityiskohtaisemmin vain hakijoilta, joille tarjotaan tonttia varattavaksi. Tämän vuoksi nyt hylättäväksi esitettyjen hakemusten lisäksi hylättäviä hakemuksia voi löytyä lisää. Hakijoille ilmoitetaan hylkäämisestä erikseen, mikäli tällaisia hakemuksia myöhemmin ilmenee. Tarvittaessa hakijalle annetaan mahdollisuus lisäselvityksen toimittamiseen.

Arvonnan tuloksen ilmoittaminen

Kaikille hakijoille lähetetään tieto omasta arvotusta sijanumerostaan välittömästi lautakunnan vahvistettua hakijoiden sijoittumisen suoritetussa arvonnassa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Arvontatulos
2 Hylätyt hakemukset

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
To	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2

§ 556
Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Mekaanikonkatu 15:lle (Herttoniemi, tontti 43079/5)

HEL 2015-012262 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 91/676 502, Mekaanikonkatu 15

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43079 tontin nro 5 (pinta-ala 3 457 m², os. Mekaanikonkatu 15) Kiinteistö Oy Helsingin Mekaanikonkatu 15:lle (y-tunnus 1029542-0) teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.1.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (Liite 1) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 815 euroa vuodessa ja sitä vastaavan 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 34 685 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.1.2016 - 31.3.2017 on 43 356 euroa.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 3 457 k-m² sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 10,50 euroa/k-m².

T1143-235

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireille tulo

Kiinteistö Oy Helsingin Mekaanikonkatu 15 pyytää, että yhtiölle vuokratun Herttoniemen teollisuusalueen tontin nro 43079/5 vuokrasopimusta jatkettaisiin 30 vuodella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 43079/5 on vuokrattu Kiinteistö Oy Helsingin Mekaanikonkatu 15:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 1 279,07 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 21 178,20 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 43079/5 kuuluu voimassa olevan sisäasiainministeriön 4.9.1981 hyväksymän ja 25.9.1981 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 8238 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTV).

Tontin pinta-ala on 3 457 m² ja rakennusoikeus 3 457 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,0.

Tontilla sijaitsee 3 457 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti 43079/4 voitaisiin vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 10,50 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 201 euroa/k-m² (ind. 1911). Hinta vastaa teollisuusrakennusoikeuden hintaa alueella.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m²	e/k-m² (ind.100)	e/k-m² (ind.1911)	perusvuosi-vuokra e (ind.100)	alkuvuosi-vuokra e (ind.1911)
3 457	10,50	201	1 815	34 685

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

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

§ 557
Liiketontin uudelleen vuokraaminen Helsingin Osuuskauppa Elannolle (Herttoniemi, tontti 43214/11)

HEL 2015-012653 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 91/676 503, Roihuvuorentie 26

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43214 tontin nro 11 (pinta-ala 3 345 m², os. Roihuvuorentie 26) Helsingin Osuuskauppa Elannolle (y-tunnus 1837954-9 liiketarkoituksiin 1.1.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (Liite 1) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 200 euroa vuodessa ja sitä vastaavan 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 22 932 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.1.2016 - 31.3.2017 on 28 665 euroa.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1 000 k-m² sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 24 euroa/k-m².

L1143- 60

Käsittely

Esteelliset: Juha Hakola (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireille tulo

Helsingin Osuuskauppa Elanto pyytää, että yhtiölle vuokratun Roihuvuoren tontin 43214/11 vuokrasopimusta jatkettaisiin 30 vuodella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 43214/11 on vuokrattu Osuusliike Elannolle liiketarkoituksiin 31.12.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 968,76 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 4 407,86 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 43214/11 kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 14.3.2007 hyväksymän ja 27.4.2007 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11560 mukaan liikerakennusten korttelialueeseen, jolla ympäristö säilytetään (KL/S).

Tontin pinta-ala on 3 345 m² ja rakennusoikeus 1 000 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,3.

Tontilla sijaitsee 999 k-m²:n suuruinen myymälärakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti 43214/11 voitaisiin vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Kiinteistölautakunnan 4.3.2008 § 160 tekemän päätöksen mukaan vuokranmääräytymisperusteena tulee käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 24 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 459 euroa/k-m² (ind. 1911).

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m²	e/k-m² (ind.100)	e/k-m² (ind.1911)	perusvuosi-vuokra e (ind.100)	alkuvuosi-vuokra e (ind.1911)
1 000	24	459	1 200	22 932

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

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

§ 558
Alueen varauksen jatkaminen Roihupellosta Nordic Real Estate Partnersille ja Rautemaa Oy:lle toimitalo- ja liikekeskushanketta varten (Vartiokylä, Roihupellon yritysalue, 45197/3, 91-405-4-229)

HEL 2014-003718 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 91/677 503, Varikkotie 1 - 7

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa varausta 45. kaupunginosan (Vartiokylä) tontista 45197/3 sekä määräaloista 091-405-0004-0229-V0036 ja 091-405-0004-0229-V0063 muodostuvalle alueelle (os. Varikkotie 1–7, pinta-ala yhteensä 16 366 m², jäljempänä: varattava alue) Nordic Real Estate Partnersille (y-tunnus 2110745-6) ja Rautemaa Oy:lle (y-tunnus 0755831-4) toimitalo- ja liikekeskushanketta varten 31.12.2016 saakka seuraavin ja muutoin entisin ehdoin.

1

Pelican Finland Holding Oy on ilmoittanut jäävänsä pois hankkeesta, joten varauksensaajiksi jäävät Nordic Real Estate Partners ja Rautemaa Oy.

(L1145-53R)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Varauksen jatkohakemus 14.10.15
2 Suunnitelma 2.11.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varaaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kv	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Maanomistus

Varattava alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Tontti 45197/3 on vuokrattu HKL:lle rakennuksen pitämistä varten 31.12.2023 asti. Sen vierestä on vuokrattu määräala 091-405-0004-0229-V0036 Rudus Oy:lle betoniasemaa varten toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella ja määräala (LR) 091-405-0004-0229-V0063 World-Dryer in Finland Oy:lle varastotarkoitukseen 31.12.2019 asti.

Hakemus

Varauksensaaja pyytää hakemuksessaan (14.10.2015), että sen varausta jatkettaisiin Roihupellon yritysalueella toimitalo- ja liikekeskushankkeen suunnittelua varten.

Rautemaa Oy on neuvotellut useamman kaupan ketjun kanssa sijoittumisesta suunniteltavalle alueelle. Suunnitelmissa on noin 6 000 m²:n liikerakennus. Kaupunkisuunnitteluviraston pyynnöstä on tutkittu myös opiskelija-asumisen sijoittumista varausalueelle.

Varauksensaaja on neuvotellut kaupunkisuunnitteluviraston kanssa varattavan alueen asemakaavan muuttamisesta suunnitteilla olevia hankkeita varten. Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hanketta.

Hakemus on liitteenä 1 ja suunnitelma liitteessä 2.

Alueen suunnitelmat

Raide-Jokerin reitin on suunniteltu kulkevan Varikkotiellä, ja varattavan alueen läheisyyteen on suunniteltu pysäkkiä. Osa nykyisestä tontista 45197/3 tarvitaan Raide-Jokeria varten, mikä vaikuttaa myös nyt suunnitteilla olevaan rakennushankkeeseen.

Valmisteilla olevassa yleiskaavassa alue on merkitty lähikeskustaksi ja sen viereen on suunniteltu metroasema. Metroaseman rakentaminen edellyttäisi tuhansia asukkaita noin 500 metrin etäisyydelle asemasta, joten sen toteuttaminen on varsin kaukana tulevaisuudessa.

Alueen asemakaavoittaminen on mahdollista aloittaa, kun yleiskaavan muistutukset ja lausunnot on saatu. Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa varauksen jatkamista.

Varauksen jatkaminen perusteltua

Esittelijä puoltaa hakemusta ja pitää kaupungin elinkeinopolitiikan, asukkaille tarjottavien palveluiden ja työpaikkojen lisäämisen kannalta perusteltuna, että po. alue varataan toimitalo- ja liikerakennuksen suunnittelua varten Nordic Real Estate Partnersille ja Rautemaa Oy:lle.

Varausta esitetään jatkettavaksi 31.12.2016 saakka.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Varauksen jatkohakemus 14.10.15
2	Suunnitelma 2.11.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varaaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kv	

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 26.05.2014 § 626

16.04.2014 Ehdotuksen mukaan

§ 559
Maanalaisen alueen varauksen jatkaminen Kiinteistö Oy Valtakulmalle (Kluuvi, 2. kaupunginosa, asema-aukio)

HEL 2013-005484 T 10 01 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa 2. kaupunginosan (Kluuvi) kortteliin 99 sijoittuvan, liitteen 1 mukaisen maanalaisen alueen varausta Kiinteistö Oy Valtakulmalle (Y-tunnus 0927628-1) sen omistamalla tontilla 2099/13 sijaitsevien liiketilojen laajentamismahdollisuuden selvittelyä ja suunnittelua varten 31.12.2016 saakka entisin ehdoin.

L1102-7R

Käsittely

Esteelliset: Juha Hakola (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

1	Kartta varattavasta alueesta
2	Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1
Kaupunki	Liite 1 Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Valtakulma on hakenut kiinteistövirastolta maanalaisen alueen varauksen jatkamista 31.12.2016 saakka liiketilojen suunnittelua varten. Hakijan tarkoitus on kehittää Valtakulman kiinteistöä siten, että uutta liiketilaa rakennetaan Asematunnelin ja Valtakulman korttelin väliselle Asema-aukion alaiselle alueelle. Hankesuunnittelu on edelleen kesken. Hakemus on kokonaisuudessaan liitteenä 2.

Aikaisemmat varaukset

Kaupunginhallitus on 23.9.2013 (1023 §) varannut po. maanalaisen alueen Kiinteistö Oy Valtakulmalle liiketilojen laajentamismahdollisuuden selvittelyä ja suunnittelua varten 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Alueen rakennettavuuden selvittäminen ja suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja muiden tarvittavien kaupungin hallintokuntien kanssa.

2

Suunnittelussa on huomioitava mm. seuraavaa:

Ilmanvaihtojärjestelyt, - kanavistot, -laitteet ja kalusteet sekä yleisökäynnit ja poistumistiet ja tekniset yhteydet tulee järjestää korttelialueen kautta. Niitä ei voi sijoittaa katutilaan.

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa laskea työnaikaisesti eikä lopputilanteessa viereisten puupaaluperusteisten rakennusten takia.

Asema-aukion tiloja ympäröiviä patoseiniä ei saa puhkaista.

Suunnittelussa on huomioitava kadun alla olevat kunnalliset verkostot ja niiden siirtomahdollisuudet.

Tiukat palo- ja pelastusturvallisuusvaatimukset hankkeen liittyessä joukkoliikenteen jalankulkuyhteyksiin.

Suunnitelmat eivät saa estää tai rajoittaa joukkoliikenneterminaalien nykyisten tai uusien jalankulkuyhteyksien toteuttamista.

Hankkeen rakennettavuus, laajuus sekä toiminnalliset ja tekniset ominaisuudet selviävät hakijan laatimien selvitysten ja suunnitelmien perusteella.

3

Hakija vastaa johtojen, kaapeleiden ja muiden yhdyskuntateknisten laitteiden siirtokustannuksista.

4

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

Lisäksi kiinteistölautakunta on päätöksellään 19.3.2015 (134 §) jatkanut varausta entisin ehdoin 31.12.2015 saakka.

Asemakaava- ja suunnittelutilanne

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista. Varausalue sijaitsee tällä hetkellä kolmen eri asemakaavan alueella.

SOK:n korttelissa on voimassa asemakaava nro 10263 vuodelta 1995. Asema-aukion alueella on voimassa Asematunnelin asemakaava nro 11982 vuodelta 2011. Siinä Asema-aukion hakemuksen mukaista tilaa koskee ma-merkintä sekä määräys, jonka mukaan tekniset tilat ja laitteet tulee sijoittaa ainoastaan maanalaisiin tiloihin tai korttelialueille.

Kaivokadun ja Asema-aukion kaupunkitilaa koskee kaavassa merkintä sk, jonka mukaan alue on kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristökokonaisuus.

Hakemusalueen pohjoisreunalla on voimassa Töölönlahden aloitusalueen asemakaava nro 10275 vuodelta 1996. Siinä alue on katualuetta, jossa saa olla maanalaisia huoltoajo-, jalankulku- ja teknisiä tiloja.

Liikekeskustassa noudatetun kaavoituskäytännön mukaan keskustakiinteistöjä on laajennettu kadunalaisiin tiloihin mm. Stockmannilla, Kampin keskuksessa sekä Asematunnelin alueella.

Kiinteistövirasto on pyytänyt lausuntoa kaupunkisuunnitteluvirastolta ensimmäisen suunnitteluvarauksen valmistelua varten ja kaupunkisuunnitteluvirasto on tuolloin puoltanut varauksen tekemistä.

Hakija on yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa selvittänyt mahdollisuutta sijoittaa liiketiloja varausalueelle ja alustavien

selvitysten perusteella näyttää siltä, että laajennus olisi sekä teknisesti mahdollinen että kannattava. Hankesuunnittelu on kuitenkin edelleen kesken.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on valmis laatimaan hankkeelle asemakaavan muutoksen ja puoltaa suunnitteluvarauksen jatkamista. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnosaineisto tulevat nähtäville todennäköisesti vielä tämän vuoden puolella.

Varauksen jatkaminen

Hakija omistaa varattavan alueen viereisen tontin nro 2099/13. Esittelijän mielestä alueen varaaminen hakijalle 31.12.2016 saakka on perusteltua, koska edellytykset hankkeelle ovat olemassa, mutta hankesuunnittelu on vielä kesken.

Hanke parantaisi toteutuessaan keskustan palvelutarjontaa ja kilpailukykyä. Hanke on myös valtuuston hyväksymän strategiaohjelman mukainen: keskustaa kehitetään yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa. Hankkeen suunnittelua jatketaan yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja muiden hallintokuntien kanssa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta varattavasta alueesta
2 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1
Kaupunki	Liite 1 Liite 2

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 19.03.2015 § 134

08.08.2013 Ehdotuksen mukaan

23.09.2013 Ehdotuksen mukaan

3.6.2013 Lausunto annettu

§ 560
Teollisuustontin myyminen Kiinteistö Oy Rälssintie 4:lle (Pukinmäki, tontti 37180/3)

HEL 2015-005754 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 115/680 499, Rälssintie 4

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti myydä Helsingin kaupungin 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 180 tontin nro 3 (kiinteistötunnus 091-037-0180-0003, pinta-ala 2 898 m², osoite Rälssintie 4) Kiinteistö Oy Rälssintie 4:lle seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on kahdeksansataaseitsemänkymmentäyksituhatta seitsemänkymmentäkahdeksan (871 078) euroa.
(21 euroa x 19,08 x 2 174 k-m²)

2

Muilta osin kauppa tehdään liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Samalla kiinteistölautakunta päättää, että tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 15454, T1137-2) merkitään päättymään, kun kauppakirja tontista allekirjoitetaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Kauppakirjaluonnos
2	Kopio asemakaavasta 9833

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote **Otteen liitteet**

	Ostaja	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään Pukinmäessä Rälssintiellä sijaitsevan teollisuustontin myymistä tontin nykyiselle vuokralaiselle Kiinteistö Oy Rälssintie 4:lle.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Rälssintie 4 on 4.5.2015 toimittanut tonttiosastolle hakemuksen tontin ostamiseksi.

Kaava- ja tonttitiedot

Tontti kuuluu asemakaavan nro 9833 alueeseen. Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.1.1991. Kaavanmukainen käyttötarkoitus on TY, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Kopio asemakaavasta on liitteenä 2.

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.1.1990. Tontin pinta-ala on 2 898 m² ja rakennusoikeus 2 174 k-m² (tehokkuusluku 0,75). Tontille on rakennettu 2 172 k-m²:n suuruinen toimitilarakennus. Tontti sijaitsee Kehä I:n varrella, Pukinmäenkaaren liittymän kohdalla.

Yleiskaavan luonnoksessa tontti kuuluu asuntovaltaiseen alueeseen A3.

Maanvuokrasopimus

Tontti on vuokrattu toimitaloa varten ajalle 1.12.1990 - 31.12.2030 (sopimus nro 15454). Vuosivuokra vuonna 2015 on 45 318 euroa.

Perustelut

Kiinteistö Oy Rälssintie 4:lle vuokratun teollisuustontin vuokra vastaa toimistotontin vuokraa, noin 400 euroa/k-m². Esitetty myyntihinta on 400 euroa/k-m².

Tontin rakennusoikeus on käytetty kokonaan ja sillä sijaitseva toimitilarakennus on hyväkuntoinen. Naapuritontti 37180/7

(kaavamerkintä KTY) myytiin Kinnarps Kolmio Oy:lle kiinteistölautakunnan päätöksellä 24.11.2009 § 713. Kauppahinta oli 700 000 euroa (314 euroa/k-m²).

Tonttiosaston käytössä olevan arvion perusteella tontin myyntihinta vastaa alueen käypää toimistorakennusoikeuden hintaa ja on kaupungin kannalta hyväksyttävä. Kauppa toteuttaa osaltaan kaupungin maanmyyntitavoitteen toteutumista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos
2 Kopio asemakaavasta 9833

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

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

§ 561
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien myynnistä sekä tontin ja määräalan vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle ja tontin varauksen jatkaminen (tontit 45199/2 ja 3, Vartiokylä, Roihupelto)

HEL 2015-002848 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 91/677 502, 91/677 502; Putkitie 3, Tulppatie 2

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) tontin 45199/3 (kiinteistötunnus 91-45-199-3, pinta-ala 13 278 m², osoite Putkitie 3) Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle (y-tunnus 0855639-6) toimitilarakennusta varten ajalle 1.1.2016 - 31.12.2045 seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 6 346 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2017 saakka 121 082 euroa.

Vuokraa peritään toteutuneen rakennusoikeuden perusteella.

(6 861 k-m² x 18,50 e x 19,08) x 5 %

Ajalta 1.1.2016 - 31.3.2017 perittävä vuokra on siten 151 352 euroa.

2

Muilta osin noudatetaan liitteen 2 mukaisia ehtoja.

(L1145-58)

B

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) tontille 45199/2 (kiinteistötunnus 91-45-199-2, pinta-ala 12 164 m², osoite Tulppatie 2) sijoittuvan 5 406 m²:n suuruisen, liitekartan 1 mukaisen määräalan (kartalla alue B) Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle (y-tunnus 0855639-6) pysäköintialuetta varten ajalle 16.11.2015 - 15.11.2045 seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 708 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. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2017 saakka 13 509 euroa.

(5 406 m² x 2,62 e x 19,08) x 5 %

Ajalta 16.11.2015 - 31.3.2017 perittävä vuokra on siten 18 575 euroa.

2

Muilta osin noudatetaan liitteen 3 mukaisia ehtoja.

(L3145-16)

C

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa 45. kaupunginosan (Vartiokylä) tontin 45199/2 (os. Tulppatie 2, pinta-ala 12 164 m²) varausta Broman Group Oy:lle (y-tunnus 1735587-9) tilaa vievää liikekeskushanketta varten 31.12.2016 saakka entisin ehdoin.

(L1145-54R)

D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45199 tontti nro 2 (kiinteistötunnus 91-45-199-2, pinta-ala 12 164 m², osoite Tulppatie 2) ja korttelin 45199 tontti nro 3 (kiinteistötunnus 91-45-199-3, pinta-ala 13 278 m², osoite

Putkitie 3) Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle (y-tunnus 0855639-6) seuraavin ehdoin.

1

Kauppahinta on 18,50 euroa/k-m² (ind. 100=1951, nykyhintatasossa noin 353 euroa/k-m²) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavanmukaisella rakennusoikeudella.

Kauppahinta on kuitenkin vähintään 353 euroa/k-m²

2

Kauppa voidaan tehdä sen jälkeen, kun tontille toteutettavat rakennukset ovat valmistuneet ja otettu käyttöön.

3

Kauppa on tehtävä viimeistään 31.12.2020.

4

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

1	Kartta
2	Maanvuokrasopimusluonnos
3	Autopaikoitusalueen maanvuokrasopimusluonnos
4	Varauspäätös
5	Kaava 11682

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Päätöskohdista C ja D	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen kohdat A ja B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3
Vuokralainen kohdat C ja D	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kaupunginhallitus kohta D	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle esitetään vuokrattavaksi Roihupellon teollisuusalueelta tontti 45199/3 uudelleen toimitilarakennusta varten ja sen lisäksi määräala tontista 45199/2 asiakaspysäköintialuetta varten. Lisäksi lautakunnalle esitetään varauksen jatkamista loppuosalle tontista 45199/2 sekä molempien tonttien myyntiperuste-esityksen tekemistä kaupunginhallitukselle.

Esittelijän perustelut

Vuokraukset (A ja B)

Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3 on tontin 45199/3 vuokralainen. Sopimus on tehty ajalle 1.10.1981 - 31.12.2015. Broman Group Oy omistaa kiinteistöyhtiön. Vuokralainen on hakenut vuokrasopimuksen jatkoa. Rakennusta remontoidaan parhaillaan ja siihen avataan keväällä 2016 uusi Motonet-myymälä.

Tontista 45199/2 esitetään vuokrattavaksi 5 406 m²:n suuruinen määräala pysäköintialuetta varten. Määräala sijaitsee tontin keskellä. Sen etelä- ja pohjoispuolelle on tarkoitus toteuttaa liikerakennukset. Pysäköintialue toimii korttelin yhteisenä asiakaspysäköintialueena sekä mahdollisesti sen lisäksi osittain myöhemmin tontille 2 toteutettavien liikerakennusten velvoiteautopaikkoina.

Varauksen jatko (C)

Loppuosa tontista 45199/2 (7 658 m²) on varattu Broman Group Oy:lle 31.12.2015 saakka. Varausta esitetään jatkettavan vuodella 31.12.2016 saakka.

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelua jatketaan ja vuokrausesitykset tuodaan myöhemmin lautakuntaan.

Kaupunginhallituksen varauspäätös 16.6.2014 § 713 on liitteenä 4.

Myyntiesitys (D)

Vuokralaisen kanssa on neuvoteltu tonttien 45199/2 ja 3 kaupasta. Lautakunnalle esitetään, että se esittäisi kaupunginhallitukselle tonttien myymistä tämän päätöksen A-kohdan mukaisella vuokrahinnalla, joka on voimassa olevan elinkustannusindeksin pisteluvun mukaan n. 353 euroa/k-m². Kauppahintaa tarkistetaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla ja kauppahinta olisi vähintään 353 euroa/k-m².

Kaupat olisi tehtävä tontille toteuttavien rakennusten valmistumisen jälkeen, mutta kuitenkin viimeistään 31.12.2020.

Tontin nro 2 kauppahinta olisi vähintään 7,06 miljoonaa euroa ja tontin nro 3 kauppahinta vähintään 3,53 miljoonaa euroa.

Esitetty hinta on kaupungin käytettävissä olevan hinta-arvion mukainen ja kaupungin kannalta hyväksyttävä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 11682, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2008 ja tullut voimaan 23.5.2008. Molempien tonttien kaavamerkintä on KL, liikerakennusten korttelialue. Tontin 45199/2 rakennusoikeus on 20 000 k-m² ja tontin 45199/3 rakennusoikeus 10 000 k-m².

Tontin 45199/2 pinta-ala on 12 164 m² ja tontin 45199/3 pinta-ala on 13 278 m².

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11682 on liitteenä 5.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta
2 Maanvuokrasopimusluonnos
3 Autopaikoitusalueen maanvuokrasopimusluonnos
4 Varauspäätös
5 Kaava 11682

Muutoksenhaku

Kohdat A ja B: oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta, kohdat C ja D: muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen kohdat A ja B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3
Vuokralainen kohdat C ja D	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kaupunginhallitus kohta D	

§ 562
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle punavihreiden ryhmäaloitteesta toimivan suurmoskeijan kiirehtimisestä Helsinkiin

HEL 2015-009512 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettujen Zahra Abdullan sekä Sirkku Ingervon valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon:

Helsinkiin suunnitellun moskeijahankkeen taustajärjestöt (Suomen Muslimiliitto ry, Fokus ry, Suomen Musliminaiset ry) ovat toimittaneet kiinteistövirastolle 21.1.2015 päivätyn hakemuksen tontin varaamiseksi suurmoskeijaa ja dialogikeskusta varten. Hakemuksen mukaan hanke olisi laajuudeltaan noin 20 000 k-m² käsittäen moskeijan dialogi-, palvelu- ja toimintakeskuksen. Hakemuksen mukaan osoitettavan tontin tulisi olla hyvin saavutettavissa metrolla, sillä iso osa helsinkiläisistä muslimeista asuu Itä-Helsingissä metroradan varrella.

Hakemukseen perustuen kiinteistöviraston tonttiosasto on yhteistyössä hakijoiden sekä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa kartoittanut kaupungin mahdollisuuksia osoittaa tontti hakemuksessa esitetylle hankkeelle. Alustavien selvitysten perusteella voidaan todeta, ettei olemassa olevasta tonttikannasta ole mitä ilmeisimmin löydettävissä soveltuvaa tonttia, vaan tontin osoittaminen hankkeelle edellyttää soveltuvan sijainnin löytämisen lisäksi kyseisen alueen uudelleen kaavoittamista soveltuvaan tarkoitukseen. Kiinteistöviraston tonttiosasto on pyytänyt kaupunkisuunnitteluvirastolta lausunnon tontinvarausesityksen laatimisen pohjaksi.

Tontti- ja asemakaavaosaston alustavissa tarkasteluissa hankkeen mahdollisina sijaintipaikkoina on tarkasteltu Sörnäisten Hanasaaren ja Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueita sekä Pasilaa. Näistä vaihtoehdoista lähtökohtaisesti parhaimpana on pidetty Sörnäisten Hanasaaren voimalaitoksen pohjoispuolelle sijoittuvaa aluetta. Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt jatkoselvittelyä varten Helen Oy:n lausuntoa hankkeen sijoittumisesta Hanasaareen. Helen Oy:ltä saadun selvityksen perusteella todettiin, että Hanasaareen sijoittuminen vaatii vielä lisäselvityksiä mm. voimalaitoksen läheisyydestä johtuen.

Kiinteistölautakunta toteaa, että tonttiosasto jatkaa kuluvan syksyn ja kevään 2016 aikana aktiivisesti tontinvaraushakemuksen käsittelyä

yhteistyössä hakijoiden sekä ao. hallintokuntien kanssa. Valmistelun yhteydessä hyödynnetään tarvittaessa myös kaupungin ulkopuolisia asiantuntijoita. Valmistelun yhteydessä selvitetään tarkemmin hankeen taloudelliset ja tekniset toteutusedellytykset sekä neuvotellaan mm. hankkeen jatkosuunnittelua ohjaavista tontinvarausehdoista. Tontinvarausasiasta päättää aikanaan kiinteistölautakunnan esityksestä kaupunginhallitus ja mahdollisen asemakaavan muutoksen hyväksymisestä kaupunginvaltuusto. Mikäli kaupunginhallitus päättää tontinvarauksesta ja vaadittava asemakaavan muutos tulee voimaan, kiinteistöviraston tonttiosasto valmistelee esityksen tontin luovuttamisesta. Valmistelun lähtökohtana tällöin on, että tontin luovutus tapahtuisi noudattaen vastaavien hankkeiden (esim. kirkot) osalta noudatettuja tavanomaisia hinnoittelu- ja muita käytäntöjä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Punavihreän valtuustoryhmän ryhmäaloite Kvsto 26.8.2015 asia 19

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Punavihreän valtuustoryhmän ryhmäaloite Kvsto 26.8.2015 asia 19

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

§ 563
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tontinvaraamiseksi kehittämistä varten Espoon Kilossa (The International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy, 49-452-2-1313 m-ala)

HEL 2015-012343 T 10 01 01 00

Siuntiontie 3, 02600 Espoo

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy:lle (y-tunnus 0741470-8) varataan noin 5 774 m²:n kokoinen rakentamaton määräala Espoon Kilossa sijaitsevasta kiinteistöstä 49-452-2-1313, joka muodostaa Y-k-tontin 49-54-149-100, yksityisen päiväkodin toteuttamiseen tähtäävää poikkeamislupaa tai asemakaavamuutosta ja rakennuslupaa varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan alueen suunnittelusta poikkeamislupaa/kaavamuutosta varten ja niiden mahdollisesti edellyttämien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta tarvittavine vuorovaikutusmenettelyineen. Suunnitelmat tulee valmistella yhteistyössä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston ja Espoon kaupungin kanssa.

2

Varauksensaaja vastaa vuodesta 2016 alkaen varausalueen kiinteistöverosta.

3

Määräala luovutetaan omistusoikeudella myöhemmin erikseen tehtävällä päätöksellä.

4

Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei varauspäätöksen tarkoittamaa poikkeamislupaa/asemakaavaa saada aikaan eikä määräalaa siksi voida luovuttaa.

Lautakunta toteaa lisäksi, että kyseessä on yksityisen päiväkodin toteuttamishanke pitkään rakentamatta jääneelle Y-tontille. Espoon

kaupungin tonttiyksikkö, sosiaali- ja terveystoimi sekä Sivistystoimi/Varhaiskasvatus ovat suhtautuneet myönteisesti palveluverkkoa täydentävään hankkeeseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri, puhelin: 310 76184
valtteri.halla(a)hel.fi

Liitteet

1	Tontin varaushakemus
2	Tontin liitekartat
3	Uusi Leppävaarasopimus
4	Espoon kaupungin sivistystoimen puoltava lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauken hakija	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 2 Liite 3 Liite 4
Espoon kaupunki	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Kiinteistövirasto	Liite 2
Kaupunginhaliltus	Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hanke

International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy:n tarkoituksena on rakentaa määräalalle yksityinen englanninkielinen päiväkoti, koska se joutuu poistumaan Espoon Niittykummussa sijaitsevista tiloistaan vuoden 2017 aikana. Kehittäminen vaatii vakuuskelpoisuus tontin, minkä vuoksi asemakaavan -k-merkintä on poistettava poikkeamisluvalla taikka asemakaavan muutoksella.

Hanke vaatii myös poikkeamislupaan tai asemakaavan muutokseen liittyvien selvitysten laatimista.

Varaushakemus on liitteenä nro 1. Alueeseen ei kohdistu muita hakemuksia.

Kiinteistötiedot

Varattava määräala sijaitsee Espoon Kilossa pientalovaltaisen asuntoalueen keskellä osoitteessa Siuntiontie 3. Metsäinen määräala on rakentamaton. Määräalan vuoden 2015 kiinteistövero on noin 1 860 euroa.

Määräala on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten tontiksi, joka on varattu (Espoon) kaupungin tarpeisiin (Y-k). Tontin pinta-ala on 5 774 m², rakennustehokkuus on 0,30 ja rakennusoikeus on noin 1 732 k-m².

Sijaintikartat ovat liitteenä nro 2.

Varauksen ehdot

Esitettyjen varausehtojen mukaan varauksensaaja vastaa määräalan poikkeamisluvan/asemakaavan muutoksen edellyttämistä kustannuksista, kuten erilaisista suunnittelu- ja selvityskustannuksista. Alue on suunniteltava yhteistyössä Helsingin kiinteistöviraston ja Espoon kaupungin kanssa. Poikkeamisluvan / asemakaavan muutoksen vahvistuttua kaupunki myy määräalan varauksensaajille tai niiden määräämälle luovutusajankohdan käyvästä hinnasta. Kaupungin ei hallinto- ja kiinteistöverotussyistä ole tarkoituksenmukaista omistaa ulkokunnissa sijaitsevia vuokratontteja.

Uusi Leppävaarasopimus

Helsingin ja Espoon kaupungit ovat 13.5.2009 allekirjoittaneet sopimuksen Leppävaaran alueen suunnittelusta ja toteuttamisesta (Uusi Leppävaarasopimus). Sopimus on liitteenä nro 3.

Sopimuksessa Helsinki sitoutuu mm. luovuttamaan Espoolle sopimuksessa erikseen mainitut asemakaavaan mukaiset yleisten rakennusten tontit korvauksetta, kun niille osoitetaan Leppävaaraa

palvelevia yleisten rakennusten hankkeita. Erikoispäiväkodiksi lukeutuva englanninkielinen päiväkoti tyydyttäisi kuitenkin Leppävaaraa laajemman alueen palvelutarvetta. Espoon Sivistystoimi/ Varhaiskasvatus sekä sosiaalitoimi ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole edellytyksiä tai aikomuksia kehittää varauksen kohteena olevaan tonttia. Tontin varaus ei siten ole Leppävaarasopimuksen vastainen.

Espoon varhaiskasvatuksen kasvavan palvelutarpeen johdosta yksityisen päiväkodin toteuttaminen tontille on kuitenkin toivottavaa. Espoon sivistystoimen lausunto tontin luovuttamisesta International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy:lle on liitteenä nro 4.

Varauksen tarkoituksenmukaisuus

Kaupungin muusta maanomistuksesta irrallaan olevan, pitkään rakentamatta jääneen tontin rakentuminen on kaupungin kannalta taloudellisesti kannattavaa. Kaupungilla ei kuitenkaan ole resursseja eikä mahdollisuuksia itse kehittää tällaisia ulkokunnissa sijaitsevia tontteja ilman selkeitä hankkeita. Hyvä vaihtoehto kaupungin omalle suunnittelulle on tällaisissa tilanteissa varauksen kautta kiinnittää aluetta kehittämään taho, jonka etu syntyy kehittämistyön rakentamismahdollisuuksien kautta. Samalla toteutuu kaupungin etu maanomistajana, kun kaavoituksen jo toteutunut arvonnousu realisoituu mahdollisesti alueen myynnin kautta.

International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy on ollut aloitteellinen asiassa ja Espoon kaupungin Sivistystoimi/Varhaiskasvatus on suhtautunut hankkeeseen myönteisesti, joten alueen varaamista hakijalle on pidettävä perusteltuna ja kaupungin edun mukaisena.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri, puhelin: 310 76184
valtteri.halla(a)hel.fi

Liitteet

1 Tontin varaushakemus
2 Tontin liitekartat
3 Uusi Leppävaarasopimus
4 Espoon kaupungin sivistystoimen puoltava lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varauken hakija	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 2 Liite 3 Liite 4
Espoon kaupunki	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Kiinteistövirasto	Liite 2
Kaupunginhaliltus	Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4

§ 564
Espoon Laajalahdessa ja Kilossa sijaitsevien Y-tontin ja Y-tontinosan vastikkeeton luovutus Espoon kaupungille (49-452-2-1313 / kortteli 54151 ja kortteli 17008)

HEL 2015-012138 T 10 01 01 02

Kirkkonummentie 1, Antreantie 9

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti seuraavin ehdoin luovuttaa Espoon kaupungille noin 12 150 m²:n suuruisen kaksipalstaisen määräalan kiinteistöstä Alberga 49-452-2-1313, joka on osa Kilossa sijaitsevan asemakaavan mukaista Y-k -korttelialuetta 54151 sekä muodostaa Laajalahdessa sijaitsevan asemakaavan mukaisen Y-tontin 17008, aluetta palvelevien päiväkotien rakentamista varten:

1

Määräala luovutetaan 13.5.2009 allekirjoitetun Leppävaaran alueen suunnittelu- ja toteuttamissopimuksen mukaisesti vastikkeetta.

2

Muutoin noudatetaan liitteinä 1 ja 2 olevien luovutuskirjaluonnosten ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri, puhelin: 310 76184
valtteri.halla(a)hel.fi

Liitteet

1	Luovutuskirjaluonnos 1.
2	Luovutuskirjaluonnos 2.
3	Espoon opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnan päätös 21.10.2015
4	Liitekartat
5	Uusi Leppävaarasopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote **Otteen liitteet**

Espoon kaupunki	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 4
Kv\To\Ha	Liite 1 Liite 2 Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Espoon kaupungille esitetään kaupunkien välisen ns. Uuden Leppävaarasopimuksen perusteella luovutettavaksi Helsingin kaupungin omistama Suur-Leppävaarassa sijaitseva kahteen yleistenrakennusten tonttiin kuuluva määräala. Luovutus on sopimuksen mukaisesti maksuton, koska luovutuksen kautta muodostettaville tonteille toteutetaan aluetta palvelevia päiväkoteja.

Hanke

Suurleppävaaran päivähoidon tarve on kasvussa. Tarpeen tyydyttämiseksi Espoon kaupunki suunnittelee täydentävänsä palveluverkkonsa kahdella uudella luovutettavalle määräalalle sijoittuvalla päiväkodilla.

Espoon kaupungin Opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnan päätös (21.10.2015 § 10) määräalan hankkimisesta on liitteenä 3.

Luovutettava määräala

Rakentamattoman määräalan toinen palsta on asemakaavassa osoitettu osaksi yleisten rakennusten korttelia 54151, joka on varattu (Espoon) kaupungin tarpeisiin (Y-k). Espoon Kilossa sijaitsevan tontin osoite on Kirkkonummentie 1. Luovutettavan tontinosan rakennustehokkuus e on 0,3, rakennusoikeus noin 940 k-m² ja pinta-ala noin 3 150 m².

Rakentamattoman määräalan toinen palsta on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten tontiksi nro 17008-1 (Y). Espoon Laajalahdessa sijaitsevan tontin osoite on Antreantie 9. Luovutettavan tontin rakennustehokkuus e on 0,3, rakennusoikeus noin 2 690 k-m² ja pinta-ala noin 9 000 m².

Luovutettavan määräalan kokonaispinta-ala on noin 12 150 m² ja rakennusoikeutta kahdella palstalla on yhteensä noin 3 630 k-m². Määräalan vuoden 2015 kiinteistöverot ovat yhteensä noin 3 690 euroa.

Tonttien sijainti- ja asemakaavakartat ovat liitteenä 4.

Uusi Leppävaarasopimus

Helsingin ja Espoon kaupungit ovat 13.5.2009 allekirjoittaneet sopimuksen Leppävaaran alueen suunnittelusta ja toteuttamisesta (Uusi Leppävaarasopimus). Sopimus on liitteenä 5.

Sopimuksessa Helsinki sitoutuu mm. luovuttamaan Espoolle sopimuksessa erikseen mainitut asemakaavaan mukaiset yleisten rakennusten tontit korvauksetta, kun niille osoitetaan Leppävaaraa palvelevia yleisten rakennusten hankkeita.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri, puhelin: 310 76184
valtteri.halla(a)hel.fi

Liitteet

1	Luovutuskirjaluonnos 1.
2	Luovutuskirjaluonnos 2.
3	Espoon opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnan päätös 21.10.2015
4	Liitekartat
5	Uusi Leppävaarasopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Espoon kaupunki	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 4
Kv\To\Ha	Liite 1
	Liite 2
	Liite 4

§ 565
Teollisuustontin määräalan uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Hiekkakiventie 7:lle ja Kiinteistö Oy Hiekkakivelle (Malmi, määräala tontista 38254/11)

HEL 2015-012654 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 117/680 500, Hiekkakiventie 7

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen noin 14 976 m² suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38254 tontista nro 11 (pinta-ala 14 976 m², os. Hiekkakiventie 7) 74,2 %:n osuudella Kiinteistö Oy Hiekkakiventie 7:lle (y-tunnus 0115005-1) ja 25,8 %:n osuudella Kiinteistö Oy Hiekkakivelle (y-tunnus 0731312-2) teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.1.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan kartan (Liite 2), liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (Liite 1) mukaisin sekä seuraavin ehdoin.

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra 5 840 euroa vuodessa ja sitä vastaavan 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.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty tonttitehokkuuslukuun e=0,65 perustuvaa laskennallista rakennusoikeutta 9 734 k-m² sekä virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana yksikköhintana 12 euroa/k-m².

Vuosivuokra 31.3.2015 saakka on 111 602 euroa.

Vuosivuokrasta peritään 1.1.2016 - 31.12.2016 väliseltä ajalta 70 %, 1.1.2017 - 31.1.2017 väliseltä ajalta 80 %, 1.1.2018 - 31.12.2018 väliseltä ajalta 90 %, jolloin vuosivuokra peritään täysimääräisenä 1.1.2019 alkaen.

2

Tilapäinen vuokrasopimus (sop.nro 20742, laskutustunnus S0138-233) merkitään 31.12.2015 päättyväksi, koska määräala sisältyy tällä vuokrasopimuksella vuokrattavaan määräalaan.

T1138-321

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Vuokrasopimusluonnos
2	Kartta
3	Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
Hallintokunnat	Liite 1
	Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Hiekkakiventie 7 ja Kiinteistö Oy Hiekkakivi pyytävät 16.11.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiöille vuokratun teollisuustontin nro 38254/4 sekä siihen ympärillä olevien määräalojen vuokrasopimusta jatkettaisiin 30 vuodella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 38254/4 on vuokrattu Kiinteistö Oy Hiekkakiventie 7:lle ja Kiinteistö Oy Hiekkakivelle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 31.12.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella siten, että Kiinteistö Oy Hiekkakiventie 7 hallitsee 2/3 vuokraoikeudesta ja Kiinteistö Oy Hiekkakivi 1/3. Tontin perusvuokra on 3 904,99 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 66 643,36 euroa.

Tontilla toimii Lektar Oy niminen yhtiö. Yhtiön ja Kiinteistö Oy Hiekkakiventie 7:n omistavat samat henkilöt.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaavan muutoksesta johtuen tontti nro 38254/4 kuuluu kokonaisuudessaan tonttiin nro 38254/11. Tontti 38254/11 kuuluu voimassa olevan ympäristöministeriön 12.4.1991 hyväksymän ja 3.5.1991 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 9775 mukaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen (TY).

Tontin kokonaispinta-ala on 20 805 m² ja sen rakennusoikeus 13 523 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,65.

Tontilla sijaitsee 6 003 k-m²:n suuruiset teollisuusrakennukset.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Noin 14 976 m²:n suuruinen määräala tontista 38254/11 voitaisiin vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 12 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 229 euroa/k-m² (ind. 1911). Hinta vastaa teollisuusrakennusoikeuden hintaa alueella.

Lisäksi vuokranmääräytymisperusteena on käytetty tonttitehokkuuslukuun e=0,65 perustuvaa laskennallista rakennusoikeutta.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan määräalan vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m²	e/k-m² (ind.100)	e/k-m² (ind.1911)	perusvuosi-vuokra e (ind.100)	alkuvuosi-vuokra e (ind.1911)
9 734	12	229	5 840	111 602

Vuosivuokrasta peritään ensimmäisen vuoden ajalta 70 %, toisen vuoden ajalta 80 %, kolmannen 90 %, jolloin vuosivuokra peritään täysi-määräisenä vuoden 2019 alkaen. Esittelijän mielestä vuosivuokran porrastus alkuvuosina perusteltua, ottaen huomioon vuosivuokran korotus lähes kaksinkertaiseksi sekä vuokralaisen suunnitelmat purkaa kevyet hallirakennelmat uuden kiinteän teollisuusrakennuksen rakentamista varten.

Lektar Oy:lle on vuokrattu n. 1 650 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-418-6-114 rajoittuen entiseen tonttiin nro 38254/4. Määräalan vuokrasopimus (sop.nro 20742, laskutustunnus S0138-233) merkitään 31.12.2015 päättyväksi, koska määräala sisältyy kokonaisuudessaan nyt vuokrattavaan määräalaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos
2 Kartta
3 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
Hallintokunnat	Liite 1
	Liite 2

§ 566
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuustoaloitteesta, joka koskee Auroran, Hesperian ja Koskelan sairaala-alueiden uudelleenkäyttöä

HEL 2015-009514 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuutettu Ilkka Taipale ja 8 muuta valtuutettua ovat tehneet 26.8.2015 valtuustoaloitteen Auroran, Hesperian ja Koskelan sairaala-alueiden uudelleenkäytöstä, jossa yhdestä tai kahdesta näistä alueista tehtäisiin korkealuokkainen asunto- tai palvelukampusalue.

Helsingin kaupungin sairaalatoimintoja keskitetään Haartmannin, Malmin ja mahdollisesti Laakson sairaaloihin samalla, kun Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri keskittää somaattista erikoissairaanhoitoa Meilahteen ja selvittää psykiatrisen sairaalatoiminnan sijaintivaihtoehtoja. Kaupunkisuunnitteluvirasto on käynnistänyt sairaalakäytöstä poistuvien Koskelan, Marian ja Herttoniemen sairaala-alueiden asemakaavoituksen uusia käyttötarkoituksia varten. Lisäksi Auroran sairaala-alueen käyttötarkoituksia ja täydennysrakentamista tarkastellaan.

Koskelan alueen tuleva asemakaavaehdotuksen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkimaisen ja viihtyisän ympäristön syntyminen, rakennusten suojeluarvojen sekä yhtenäisten puistoalueiden säilyminen mahdollistaen monipuolisen asuntotuotannon, palveluasumisen sekä kaupallisten palveluiden sijoittumisen. Palveluihin tukeutuvalla erityisryhmien asumisella on kuitenkin erilaiset edellytykset, vaatimukset ja vaikutukset ympäristöön ja sitä varten tarvitaan omia erityisiä korttelialueita ja kaavamääräyksiä. Erityisryhmien samalle alueelle sijoittumisen vaikutukset täytyy selvittää, jos esitetyn kaltainen palvelukampusalue päätetään perustaa. Vaikutukset olisivat erilaisia eri alueilla.

Koskelan alueen asemakaavaehdotus on tarkoitus käsitellä kaupunkisuunnitteluvirastossa keväällä 2016. Valmisteilla oleva asemakaavaehdotus mahdollistaisi noin 3 000 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle uudisrakennuksiin ja asuinrakennuksiksi muutettaviin vanhoihin sairaalarakennuksiin. Auroran, Koskelan ja Kivelä-Hesperian sairaala-alueille on mahdollista asemakaavan laadinnan yhteydessä luoda edellytyksiä myös erityisryhmien asumiselle. Laakson ja Auroran sairaala-alueet ovat

kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja useat rakennukset ovat suojeltuja. Tilakeskus on tilannut alueen rakennuksista rakennushistoriallisen selvitystyön ja inventoinnin (RHS). Alueiden kehittämismahdollisuuksia on selvitetty yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston, sosiaali- ja terveysviraston ja tilakeskuksen kanssa. Sosiaali- ja terveysviraston palveluverkkosuunnitelmassa Laakson alueelle on esitetty sijoittuvan läntisen Helsingin väestöä palveleva terveys- ja hyvinvointikeskus sekä perhekeskus.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelmassa asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 500 asunnon vuotuinen tuotanto, joista 3 600 toteutetaan kaupungin omistamille tonteille. Tämä tarkoittaa muun ohella, että yleis- ja asemakaavoituksen lähtökohtana tulee olla riittävä lyhyen ja pitkän aikavälin tonttivarannon turvaaminen asuntotuotantoon. Myös nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoituksella turvataan riittävän asuntotuotannon edellytykset erityisesti pääkaupunkiseudulla. Sairaala-alueet sijoittuvat kaupunkikuvallisesti erinomaisille paikoille, jonka vuoksi alueiden maankäytön tehostaminen ja liittäminen osaksi ympäröivään kaupunkirakenteeseen on perusteltua.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Allekirjoitettu, Taipale Ilkka ym. valtuustoaloite Kvsto 26.8.2015 asia 25
2 Taipale Ilkka ym. valtuustoaloite Kvsto 26.8.2015 asia 25

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Valtuutettu Ilkka Taipale ja 8 muuta valtuutettua ovat tehneet 26.8.2015 valtuustoaloitteen Auroran, Hesperian ja Koskelan sairaala-alueiden uudelleenkäytöstä, jossa yhdestä tai kahdesta näistä alueista tehtäisiin korkealuokkainen asunto- tai palvelukampusalue.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on käynnistänyt sairaalakäytöstä poistuvien Koskelan, Marian ja Herttoniemen sairaala-alueiden asemakaavoituksen uusia käyttötarkoituksia varten. Lisäksi Auroran sairaala-alueen käyttötarkoituksia ja täydennysrakentamista tarkastellaan.

Koskelan alueen asemakaavaehdotus on tarkoitus käsitellä kaupunkisuunnitteluvirastossa keväällä 2016. Valmisteilla oleva asemakaavaehdotus mahdollistaisi noin 3 000 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle uudisrakennuksiin ja asuinrakennuksiksi muutettaviin vanhoihin sairaalarakennuksiin. Auroran, Koskelan ja Kivelä-Hesperian sairaala-alueille on mahdollista asemakaavan laadinnan yhteydessä luoda edellytyksiä myös erityisryhmien asumiselle. Laakson ja Auroran sairaala-alueet ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja useat rakennukset ovat suojeltuja.

Esittelijän perustelut

Esittelijä esittää, että lautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle ehdotuksen mukaisen lausunnon.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 30.10.2015 mennessä. Kaupunginkanslia on myöntänyt vastaukselle lisäaikaa 30.11.2015 saakka.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Allekirjoitettu, Taipale Ilkka ym. valtuustoaloite Kvsto 26.8.2015 asia 25
2 Taipale Ilkka ym. valtuustoaloite Kvsto 26.8.2015 asia 25

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

§ 567
Rakennusosakeyhtiö Hartelalle varatun toimitilatontin varauksen muuttaminen (Pasila, Ilmala, tontit 17056/6 - 8 sekä Ilmalantori)

HEL 2015-006826 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 87/676 495, 87/677 495; Televisiokatu, Ilmalanrinne

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa 17. kaupunginosan (Pasila) toimitilarakennusten korttelista tontin 17056/6 (10 000 k-m²) ja Ilmalantorin tason +40.3 alapuolisen alueen sekä Ilmalantorille merkityn liikerakennuksen rakennusalan (kl, 600 m²) Rakennusosakeyhtiö Hartelalle (y-tunnus 019430-3) toimistohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka tehtyä varausta seuraavin ehdoin:

1

Varausalue käsittää tontit 17056/7 - 8 (5 000 k-m² + 7 000 k-m²) aikaisemmin varatun tontin 17056/6 (10 000 k-m²) sijasta.

2

Varauksensaajalle tullaan esittämään varausta myös viereiselle tontille 17056/6, mikäli varauksensaaja allekirjoittaa tonttien 17056/7 - 8 pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset 31.12.2016 mennessä.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien rakentaminen saattaa edellyttää ajo- ja kulkuyhteyksien väliaikaisjärjestelyjä. Varauksensaaja vastaa väliaikaisjärjestelyjen toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, ellei kaupungin ja varauksensaajan kesken toisin sovita.

4

Muutoin noudatetaan kaupunginhallituksen 7.9.2015 § 841 päättämiä varausehtoja.

Lautakunta puoltaa Hartelan hakemusta ja pitää toimitilatontin varauksen muutosta toimistorakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten kaupungin elinkeinopolitiikan ja Ilmalan alueen työpaikkojen säilymisen ja lisäämisen kannalta perusteltuna.

(L1-1-17-53R)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus varauksen muuttamisesta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kv	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että Hartelan Ilmalanrinteen toimitilatonttien varaukseen tehtäisiin vähäinen muutos vuokralaisneuvotteluiden edistämiseksi.

Hanke tukisi Ilmalan alueen kehittymistä merkittävänä toimitilakeskittymisenä. Alueelle on erinomaiset kulkuyhteydet useilla liikennevälineillä muun muassa Kehäradan ansiosta.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Hartela pyytää hakemuksessaan (17.11.2015), että Ilmalanrinteen tonttivarausta muutettaisiin. Varausta tulisi muuttaa siten, että tontti 17056/6, joka on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 7.9.2015 § 841, vaihdettaisiin tontteihin 17056/7 - 8. Tontti 17056/6 varattaisiin optiolla Hartelalle.

Syynä vaihdokseen on pitkällä olevat vuokrasopimusneuvottelut toimistokäyttöön merkittävän toimijan kanssa, jotka kohdistuvat tonteille 17056/7 - 8.

Hakemus ja kartta ovat esityksen liitteenä 1.

Ilmalanrinteen asemakaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.11.2011 Ilmalanrinteen asemakaavan muutoksen nro 11561, joka on saanut lainvoiman 5.1.2012.

Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) 17056 tonttien 6 - 8 rakennusoikeus on yhteensä 22 000 k-m². Tontit ovat rakentamiskelpoisia vuonna 2017.

Toimistotonttien varauksen muutos

Esittelijä puoltaa hakemusta ja pitää kaupungin elinkeinopolitiikan ja Ilmalan työpaikkojen lisäämisen kannalta perusteltuna, että Hartelan varausta muutettaisiin toteutuskelpoisemmaksi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hakemus varauksen muuttamisesta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kv	

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 07.09.2015 § 841

20.08.2015 Ehdotuksen mukaan

§ 568
Alueiden vuokraaminen Katajanokalta Helsinki Allas Oy:lle uimala- ja ravintolatoimintaa varten

HEL 2013-004686 T 10 01 01 04

Kiinteistökartta 63/672 497, Katajanokanlaituri 2

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata 8. kaupunginosan (Katajanokka) satama-alueelta 8L (91-8-9906-0), sekä Töölön kylän (432) tilasta RN:o 5:2 (91-432-5-2) ja vesialueesta 3V100 (91-3-9907-100) liitekartan 1 mukaisen alueen (pinta-ala noin 9 000 m²) kaupunkikylpylää, kelluvia altaita sekä niiden oheistoimintoja ja kahvila/ravintolaa varten Helsinki Allas Oy:lle (y-tunnus 2568884-1) seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika alkaa osastopäällikön päätöksellä määriteltävästä ajankohdasta ja on voimassa 30.9.2024 saakka.

Vuokra-aika alkaa viimeistään sinä päivänä, jolloin vuokra-alue avataan yleisölle.

2

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 535 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Kesäkaudelta, 1.5. - 30.9., peritään täyttä vuokraa. Talvikaudelta, 1.10. - 30.4., vuokrasta peritään 50 %.

Perittävä vuosivuokra on, edellä mainittu alennus huomioon ottaen, 31.3.2017 saakka 47 725 euroa.

3

Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan, kun uima-altaat ovat pääosin käyttöön otettavissa ja vuokralainen on toimittanut kaupungille lopullisen rahoitusselvityksen sekä selvityksen yhtiön taloudellisesta tilasta ja saadut selvitykset osoittavat hankkeen toteutuskelpoiseksi ja uskottavaksi.

4

Muilta osin noudatetaan liitteenä 2 olevaa maanvuokrasopimusluonnosta.

L1108-9

B

Kiinteistölautakunta oikeutti tonttiosaston osastopäällikön vuokraamaan 8. kaupunginosan (Katajanokka) liikennealueelta 8L (91-8-9906-0), sekä Töölön kylän (432) tilasta RN:o 5:2 (91-432-5-2) ja vesialueesta 3V100 (91-3-9907-100) liitekartan 1 mukaisen alueen (pinta-ala noin 9 000 m²) kaupunkikylpylän, kelluvien altaiden sekä niiden oheistoimintojen ja kahvilan/ravintolan rakentamistöitä varten Helsinki Allas Oy:lle (y-tunnus 2568884-1) uimalan avajaisiin saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-ajalta peritään 1 989 euron kuukausittaista vuokraa. Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen.

2

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita tilapäisten vuokrausten ehtoja.

S0108-106

Käsittely

Esteelliset: Jasmin Hamid (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Merja Sorakari, tarkastaja, puhelin: 310 34225
merja.sorakari(a)hel.fi
Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi

Liitteet

1	Kartta
2	Maanvuokrasopimus_Luonnos_Klk 26.11.2015
3	Laskuri_Allas_luonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3
Sisäinen jakelu	Liite 1 Liite 2 Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 10.6.2013, § 697 tekemällään päätöksellä varannut alueen Katajanokanlaiturilta Korjaamo Group Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun kaupunkikylpylän, kelluvien altaiden ja niiden oheistoimintojen suunnittelua varten.

Alueen suunnitelmat

Vuokra-alueelle toteutetaan kaupunkikylpylä, jossa on kelluvien uima-altaiden lisäksi kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja näyttelytiloja. Uimalan kävijämääräksi on arvioitu kesäkaudella noin 1 500 kävijää päivässä.

Alueen piirustukset hyväksyttiin yritystonttitoimiston toimistopäällikön päätöksellä 1.7.2015, § 173.

Avajaisia on tarkoitus viettää kesäkuussa 2016.

Vuokralainen

Helsinki Allas Oy (y-tunnus 2568884-1) on vuonna 2013 perustettu yritys, joka vastaa Katajanokan kylpylän toiminnasta. Yhtiön omistaa holding-yhtiö Grünstein team.

Kaupunki on tutkinut vuokralaisen toimittaman alustavan rahoitussuunnitelman. Oman pääoman lisäksi hanketta rahoitetaan lainoilla, yhteistyöyritysten ja yksityishenkilöiden rahoituksella sekä joukkorahoituskampanjalla. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 23.11.2015 ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että hankkeelle myönnetään miljoonan euron laina myös kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta.

Maanvuokrasopimus

Pitkäaikaista maanvuokrasopimusta esitetään syyskuun loppuun 2024 saakka, noin kahdeksaksi vuodeksi. Sopimus on tarkoitus allekirjoittaa, kun kylpylä on valmis käyttöön otettavaksi. Alueen pystyttämisen ajaksi solmitaan tilapäinen vuokrasopimus.

Maanvuokrasopimuksessa on ehdot kylpylätoiminnasta, jota vuokralainen on velvollinen harjoittamaan alueella koko vuokrakauden ajan. Kahvila- ja ravintolatoimintaa alueella ei saa käynnistää ennen kuin uima-altaat on rakennettu ja uimalatoiminta käynnistetty. Näin turvataan alueelle suunnitellun uimalan toteutuminen.

Alueelta perittävä vuokra on laskettu katualueelle toteutettavan tilapäisen hankkeen taksalla. Vuosivuokra vastaa muiden vastaavien merellisten hankkeiden vuokratasoa. Kiinteistöviraston vakiintuneen käytännön mukaisesti kausiluonteisille toiminnoille myönnetään talvikaudeksi alennus. Uimalatoiminta vuokra-alueella ei ole ympärivuotista, ja turistikauden ulkopuolella myös kahvila- ja ravintolapalveluille on vähemmän kysyntää.

Täyttä vuokraa perittäisi kesäkaudelta ajalla 1.5. - 30.9. Talvikaudelta, 1.10. - 30.4., vuokrasta perittäisi 50 %. Laskelma maanvuokrasta on liitteenä 2.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1895 (asemakaava nro 28A) Katajanokanlaituri on satamalaitureiden, -raiteiden ja -varastojen aluetta. Laiturin eteläreuna on kaavoittamaton. Asemakaavoitettu alue on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten. Yleiskaava 2001:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi. Rantavyöhyke on lisäksi merkitty satama-alueeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Eteläsataman alueen jatkosuunnitteluperiaatteet 10.4.2008. Eteläsataman alueen ideasuunnitelman tavoitteena on vahvistaa keskustan vetovoimaisuutta sekä liittää alue ja matkustajasatama paremmin osaksi keskustan kaupunkirakennetta, merellisiä julkisia kaupunkitiloja ja jalankulun reittejä.

Perustelut

Hankkeen yhteensovittaminen on tehty yhteistyössä Helsingin Sataman ja kaupungin muiden hallintokuntien kanssa. Vesiliikenteen turvaamiseksi tarvittavista muutosjärjestelyistä vastaa liikuntavirasto rakentamalla Kauppatorin eteen kaksi pistolaituria, joilla korvataan käytöstä poistuvat aluspaikat.

Pitkäaikainen vuokrasopimus solmitaan vasta sen jälkeen, kun hankkeen rahoitus on varmistunut ja uimalatoiminta käynnistetään.

Esittelijän mielestä uimala siihen liittyvine kaupallisine, liikunta- ja hyvinvointitiloineen on väliaikaistoiminnoille asetettujen tavoitteiden mukaista toimintaa ja on omiaan lisäämään lähialueen vetovoimaa ja tunnettuutta. Hankkeella on edellytykset muodostua suosituksi vierailukohteeksi niin helsinkiläisille kuin muualta tuleville matkailijoillekin. Hanke osaltaan toteuttaa kaupungin strategiaa Helsingin merellisten alueiden kehittämisessä.

Esittelijän mielestä estettä alueen vuokraamiselle Helsinki Allas Oy:lle ei ole.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Merja Sorakari, tarkastaja, puhelin: 310 34225
merja.sorakari(a)hel.fi
Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta
2 Maanvuokrasopimus_Luonnos_Klk 26.11.2015
3 Laskuri_Allas_luonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3
Sisäinen jakelu	Liite 1 Liite 2 Liite 3

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Osastopäällikkö 14.09.2015 § 192

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Osastopäällikkö 21.05.2015 § 78

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Osastopäällikkö 18.03.2015 § 43

25.9.2014 Lausunto annettu

25.10.2013 Lausunto annettu

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 01.07.2015 § 173

01.04.2014 Lausunto annettu

06.03.2014 Ehdotuksen mukaan

30.05.2013 Ehdotuksen mukaan

10.06.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

§ 569
Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 16. - 26.11.2015 tekemiä päätöksiä:

Kaupunkimittausosaston kaupungingeodeetti	33
Tilakeskuksen päällikkö	73
Tilakeskuksen investointien hankepäällikkö	21, 22
Tilakeskuksen kiinteistöjen rakennuspäällikkö	10
Tilakeskuksen asiakkuuksien hankesuunnittelupäällikkö	45
Tilakeskuksen asiakkuuksien asiakaspäällikkö (ulkoinen vuokraus)	158 - 163
Tilakeskuksen asiakkuuksien vuokrauspäällikkö (asuntovuokraus)	5
Tonttiosaston osastopäällikkö	232 - 237
Tonttiosaston yritystonttitoimiston toimistopäällikkö	312, 313
Tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö	322

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Kristina Montell

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Pirkko Vainio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

§ 570
Pyydetyt kaavalausunnot

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1
Ksv:n lausuntopyyntö Pukinmäen (37. ko) asemakaavan muutoksesta nro 12353, Isonpellontie
HEL 2013-016121
Kiinteistövirasto/Päättäjä
7.1.2016/Määräaika/To

2
Ksv:n lausuntopyyntö Kaarelan (33. ko) asemakaavan muutoksesta nro 12359, Maununnevan Nevapuiston luonnonsuojelualue ja korttelin 33054 tontit 1, 10 ja 11
HEL 2014-012297
Kiinteistövirasto/Päättäjä
7.1.2016/Määräaika/To

3
Ksv:n lausuntopyyntö asemakaavan ja asemakaavan muutoksesta nro 12330, Kruunuvuorenranta, Kruunuvuori
HEL 2011-004059
Kiinteistölautakunta/Päättäjä
20.1.2016/Määräaika/To

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

§ 571
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

§ 572
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

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1
MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 531, 532, 534, 537 (Päätöskohdasta B), 538 (Päätöskohdista C ja D), 542, 544, 547 (Päätöskohdasta A), 552, 553, 558, 559, 561 (Päätöskohdista C ja D), 562, 563, 566, 567, 569, 570, 571 ja 572 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2
OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 533, 536, 538 (Päätöskohdista A ja B), 539, 540, 541, 543, 545, 546, 547 (Päätöskohdasta B), 548, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 560, 561 (Päätöskohdista A ja B), 564, 565 ja 568 §:t.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite:	helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite:	PL 10
	00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero:	(09) 655 783
Käyntiosoite:	Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero:	(09) 310 13700 (Yleishallinto)
	(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.

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

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 535 ja 537 (Päätöskohdasta A) §:t.

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

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Oikaisuvaatimusaika

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

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

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

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

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistystoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

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

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

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

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

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin

sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

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

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos

valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

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

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite:	helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite:	PL 10
	00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero:	(09) 655 783
Käyntiosoite:	Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero:	(09) 310 13700 (Yleishallinto)
	(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
	(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
	(09) 310 13703 (Sivistystoimi)
	(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on

saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 244 euroa.

Pöytäkirja

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

Kiinteistölautakunta

Juha Hakola
puheenjohtaja
531 - 533 §, 535 - 554 §, 556 §, 558 §, 560 - 572

Jasmin Hamid
puheenjohtaja
534 §, 555 §, 557 §, 559 §

Laura Mäkituomas
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Timo Tossavainen

Jouni Parkkonen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 04.12.2015.