KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

ESITYSLISTA

5 - 2016

KOKOUSKUTSU

Kokousaika	**10.3.2016 klo 16:00**
Kokouspaikka	**Kiinteistöviraston neuvotteluhuone Espa (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)**
Käsitellään	**Tällä esityslistalla mainitut asiat**

Kiinteistölautakunta

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566

10.03.2016

Asia		Sivu
VIRASTOPÄÄLLIKKÖ		
1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2	Asiantuntijoiden kuuleminen	2
3	Kiinteistöviraston tilinpäätös vuodelta 2015	3
4	Pöydälle 25.02.2016 Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevan puitesopimuksen ja puitesopimuksen mukaisten kiinteistökauppojen tekemiseksi koskien Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytöstä vapautuvia kiinteistöjä	6
TILAKESKUS		
1	Jätkäsaaren peruskoulun ja Busholmens grundskolan arkkitehtuurikilpailun päättäminen	15
2	Jätkäsaaren peruskoulun luokkien 1-2 ja lasten päiväkodin urakoitsijoiden valinta	20
3	Lasten päiväkoti Fallpakan uudisrakennuksen (pääurakan työt) pääurakoitsijan valinta	25
4	Asunto Oy Brändö Domus -nimisen yhtiön osakkeiden numerot 130 - 144 myyminen	28
5	Asunto Oy Brändö Domus -nimisen yhtiön osakkeiden numerot 223 - 237 myyminen	30
6	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Puistola-Seura ry:n tekemästä aloitteesta koskien Puistolan vanhan koulurakennuksen suojelemisesta kaavamerkinnällä rakennushistoriallisena ja arkkitehtonisesti arvokkaana kohteena	32
7	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin viherkattolinjauksesta	34
8	Trendiwell Oy:n hankintaoikaisuvaatimus kiinteistölautakunnan 10.12.2015 ja 28.1.2016 tekemistä hankintapäätöksistä koskien ilmanvaihtosuodattimien puitesopimusta vuosille 2016 - 2017	38
TONTTIOSASTO		

Postiosoite	**Käyntiosoite**	**Puhelin**	**Y-tunnus**	**Tilinro**
PL 2200	Fabianinkatu 31 D	+358 9 310 1671	0201256-6	FI0680001200062637
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Helsinki 10	**Faksi**		**Alv.nro**
real.estate@hel.fi	http://www.hel.fi/kv	+358 9 310 36512		FI02012566

1	Pöydälle 11.02.2016 ja 25.02.2016 Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Kotikaupunkina Helsinki 2016 -asumisen ja maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) luonnoksesta sekä AM-ohjelman valmistelun yhteydessä tehdyistä toivomusponsista	44
2	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotontin (AK) myymiseksi Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:lle (Vuosaari, Rastila, tontti 54001/3)	55
3	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotontin (AK) varaamiseksi Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (Herttoniemi, Roihuvuori, tontti 43233/5)	63
4	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Malmin lentokentän alueen kaavarungon luonnoksesta	68
5	Asuntotontin myyminen YIT Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Lauttasaari, tontti 31039/1)	71
6	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Ilkka Taipaleen valtuustoaloitteesta koskien palveluasuntojen rakentamista	82

HALLINTO-OSASTO/KV

1	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen	85

VIRASTOPÄÄLLIKKÖ

5	Pyydetyt kaavalausunnot	86
6	Viraston tiedotuksia	87
7	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano	88

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566

1
Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

2
Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

3
Kiinteistöviraston tilinpäätös vuodelta 2015

HEL 2016-002090 T 02 06 01 00

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä kiinteistöviraston vuoden 2015 tulosbudjetin seurannan.

Tiivistelmä

Viraston sitovat tavoitteet saavutettiin lukuun ottamatta ulkoisiin maanvuokriin liittyvää sitovaa tavoitetta. Tavoitteena olleesta 195 milj. eurosta jäätiin 3,7 milj. euroon.

Kaupungin pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten perusteella perimät ulkoiset maanvuokrat on sidottu elinkustannusindeksin kehitykseen. Ulkoisten maanvuokrien osalta tavoitteen saavuttamatta jäämiseen ovat vaikuttaneet erityisesti vuoden 2014 ennakoitua hitaampi elinkustannusindeksin kehitys sekä vuokrattujen tonttien myynnit.

Kaupunki on lisäksi myynyt vuosien 2014 ja 2015 aikana aiempina vuosina vuokrattuja asunto- ja yritystontteja yhteensä yli 50 milj. euron arvosta. Myynti on ollut perusteltua kiinteistötoimelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden (100 milj. euroa) saavuttamiseksi. Myydyt vuokratontit ovat poistuneet vuokrasopimuskannasta eikä niistä enää saada maanvuokratuloja. Tämä on vaikeuttanut maanvuokratuloille asetettujen tavoitteiden saavuttamista ja hidastanut maanvuokratulojen kasvua. Vuokrattujen tonttien myynti on keskeinen maanmyynnin tulonlähde ja maanmyyntitulotavoitteiden saavuttaminen olisi ilman näitä myyntejä hyvin vaikeaa. Maanmyyntitavoite saavutettiin sekä vuonna 2014 että vuonna 2015.

Vuonna 2015 luovutettiin asuntotontteja kiinteistötoimelle asetettujen sitovien tavoitteiden mukaisesti. Myös yritystonttien luovutusmäärät olivat ennustetun mukaiset. Asunto- ja yritystontit luovutettiin pääosin vuokraamalla. Vuoden 2015 aikana tehtyjen maanvuokrasopimusten maanvuokrat eivät kuitenkaan pääosin tuloudu täysimääräisinä vuokrausvuonna, vaan vasta seuraavina vuosina. Näin ollen uusien vuokrasopimusten tekemisellä pystytään vaikuttamaan vain rajallisesti vuokrasopimusten solmimisvuoden maanvuokratulojen kehitykseen. Vuoden 2015 aikana uusittiin mm. noin 170 asuntotontin maanvuokrasopimukset. Uudet sopimukset astuivat voimaan vuoden 2016 alusta ja näillä on huomattava positiivinen vaikutus tulevien vuosien maanvuokratuloihin.

Sitovana tavoitteena ollut luovutetun asuntorakennusoikeuden määrä 260 000 k-m² saavutettiin toteuman ollessa 277 753 k-m². Tästä kaupunki luovutti myymällä 14 % ja loput 86 % vuokraamalla.

Toimitilarakennusoikeutta luovutettiin kaikkiaan 211 000 k-m², josta 120 136 k-m² luovutettiin myymällä. Suuri luovutusmäärä johtui erityisesti laajan Kalasataman keskuksen ensimmäisen vaiheen kaupan ajoittumisesta vuoden 2015 puolelle.

Sitovana tavoitteena seurattiin vapautuvien vuokra-asuntojen markkinointiaikaa. Toteuma oli 2,9 päivää, joka on tavoitetasoa 5 päivää merkittävästi parempi.

Tilakeskuksen sitovana tavoitteena oli tyhjien tilojen osuus tilakannasta 4 %. Tyhjien tilojen osuus tilakannasta oli 2,9 %.

Sitovana tavoitteena seurattiin myös maanmittaustoimintaan liittyvien keskeisten palvelujen toimitusaikaa. Tavoitetaso 19 päivää alitettiin toteuman ollessa 16 päivää.

Kiinteistöviraston kokonaistuottavuus laski edelliseen vuoteen nähden 2,4 prosenttiyksikköä (edellisen vuoden tuottavuuden paraneminen oli +3,8 prosenttiyksikköä). Kokonaistuottavuuden kehitys johtui perusviraston suoritemäärien vähenemisestä edellisvuoteen nähden sekä merkittävien ulkoisten kustannuksen jaksottumisesta vuodelta 2014 vuodelle 2015. Tilakeskuksen osalta korjausvelkaa ei pystytty vähentämään suunnitellusti. Korjausvelkaan vaikuttavat tehdyt investoinnit sekä rakennusten myynnit ja purut.

Käyttötalous

Kaupunginvaltuuston hyväksymä käyttötalouden talousarvio ja kiinteistölautakunnan hyväksymä tulosbudjetti toteutuivat valtuuston hyväksymien sitovuustasojen mukaan. Kiinteistöviraston (ilman tilakeskusta) käyttötalouden menoissa saavutettiin tulosbudjettiin nähden noin 0,3 milj. euron säästö. Tulot alittuivat 4,5 milj. eurolla. Tulojen alitus johtui maanvuokratuloihin liittyvien indeksien epäsuotuisasta kehityksestä suhteessa ennakoituun.

Tilakeskus on nettobudjetoitu osasto, ja toimintakate on näin ollen sitova tavoite talousarvioon nähden. Toimintakate ylittyi 12,4 milj. euroa talousarvioon nähden.

Investoinnit

Investointitulot

Maanmyyntitulotavoitteet saavutettiin. Maata myytiin 104 milj. eurolla tavoitteen ollessa 100 milj. euroa. Rakennuksia ja toimitilaosakkeita myytiin yhteensä 5 milj. eurolla. Lisäksi siirtyi 34 milj. euron arvoisesti omaisuutta Lasipalatsi-kiinteistöosakeyhtiölle.

Investointimenot

Maan hankintaan käytettiin 9 milj. euroa. Talonrakennusinvestointeja tehtiin 163,3 milj. eurolla.

Esittelijän perustelut

Kiinteistölautakunta hyväksyi 22.1.2015 kiinteistöviraston toimintasuunnitelman ja tulosbudjetin vuodelle 2015. Toimintasuunnitelman seurantaraportti sisältää osastojen yksityiskohtaisemmat raportit sekä taulukko-osan, jossa on käyttötalouden ja investointien toteumatiedot.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kiinteistöviraston toimintasuunnitelman seuranta ja tilinpäätös 2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginkanslia

4
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevan puitesopimuksen ja puitesopimuksen mukaisten kiinteistökauppojen tekemiseksi koskien Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytöstä vapautuvia kiinteistöjä

Pöydälle 25.02.2016

HEL 2016-001787 T 10 01 03

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään liitteen nro 1 mukaisen kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevan puitesopimuksen ja siinä tarkoitetut kiinteistökaupat sekä mahdolliset kiinteistökaupan esisopimukset seuraavien osapuolten välillä:

- Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta (myyjä)

- Merasco Real Estate Ltd Oy (Y-tunnus 1970446-2) omaan ja / tai perustettavan yhtiön tai perustamiensa tai perustettavien yhtiöiden lukuun (ostaja).

B

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston hallinto-osasto oikeutetaan tekemään puitesopimukseen ja sen liitteisiin vähäisiä muutoksia ja täsmennyksiä.

Tiivistelmä

Kun Metropolian Myllypuron kampus vuosina 2018 - 2019 valmistuu, Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytöstä vapautuu useita Helsingin kaupungin omistamia kiinteistöjä. Kaupunginvaltuuston 5.5.2015 (120 §) hyväksymän Metropolian Myllypuron kampuksen uudisrakennuksen hankesuunnitelman mukaan vapautuvien kiinteistöjen myyntituloilla tullaan osaltaan rahoittamaan uuden Myllypuron kampuksen rakentamista.

Kiinteistövirasto on neuvotellut puitesopimuksen tekemisestä Merasco Real Estate Ltd Oy:n kanssa koskien Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:ltä vapautuvien kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä. Merasco Real Estate Ltd Oy on riippumaton kotimainen kiinteistöjärjestelyjen neuvo-

nantaja, joka etsii ja neuvottelee sopimuksen kohteena oleville kiinteistöille loppusijoittajat ja vastaa sopimuksen toteuttamisesta kaupungille.

Puitesopimuksen kohteena ovat Helsingin kaupungin omistamat, nykyisin Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olevat kiinteistöt osoitteissa:

- Abrahaminkatu 1 - 3, Bulevardi 29 - 31, kiinteistötunnus 91-4-77-3
- Agricolankatu 1 - 3, kiinteistötunnus 91-11-334-8
- Albertinkatu 40 - 42 (Kalevankatu 37 - 43, Eerikinkatu 36), kiinteistötunnus 91-4-75-33
- Onnentie 18, kiinteistötunnus 91-25-899-18
- Sofianlehdonkatu 5, kiinteistötunnus 91-24-948-1 (ko. kiinteistöstä osa rakennuksesta ja sitä varten muodostettava määräala)
- Tukholmankatu 10, kiinteistötunnus 91-15-526-3.

Edellä mainittujen kiinteistöjen tai niiden osien yhteenlaskettu rakennusoikeus joko voimassa olevien asemakaavojen mukaan tai toteutuneena on noin 76 500 kerrosalaneliömetriä.

Puitesopimus tehdään seuraavin ehdoin:

Ostaja ostaa kiinteistöt yhtenä kokonaisuutena.

Puitesopimuksen kohteena olevien kiinteistöjen tai niiden osien yhteenlaskettu kauppahinta koostuu kiinteästä osuudesta (vähimmäishinta) ja muuttuvasta osuudesta.

Kauppahinnan yhteenlaskettu kiinteä osuus on 80 900 000 euroa.

Kustakin kiinteistöstä tehdään oma kauppakirjansa.

Kauppahinnan kiinteä osuus maksetaan maksuaikataulun mukaan neljässä erässä.

Ensimmäinen kauppahinnan kiinteän osuuden erä, 20 225 000 euroa, maksetaan kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

Toinen kauppahinnan kiinteän osuuden erä, 20 225 000 euroa, maksetaan 31.12.2017 mennessä.

Kolmas kauppahinnan kiinteän osuuden erä, 20 225 000 euroa, maksetaan 31.12.2018 mennessä.

Neljäs kauppahinnan kiinteän osuuden erä, 20 225 000 euroa, maksetaan 31.12.2019 mennessä.

Ostaja maksaa maksamatta oleville kiinteän osuuden erille yhden prosentin vuotuisen koron kunkin erän maksamiseen asti.

Kauppahinnan muuttuva osuus perustuu kunkin kiinteistön uuden kaavan sallimaan rakennusoikeuteen laskettavan kerrosalan mukaisen rakennusoikeuden määrän lisääntymiseen ja/tai käyttötarkoituksen muuttumiseen. Muuttuva osuus määräytyy puitesopimuksessa sovittujen eri käyttötarkoituksen mukaisten yksikköhintojen perusteella.

Kauppahinnan muuttuva osuus kiinteistöstä maksetaan pääsääntöisesti, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

Kiinteistöä koskeva kaavamuutos tai pysyvä käyttötarkoituksen muutosta koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi, Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n kanssa tehdyn vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on päättynyt ja Metropolia on luovuttanut kiinteistön hallinnan ostajalle.

Jos kuitenkin yksittäisen kiinteistön kauppahinnan muuttuva osuus erääntyy maksettavaksi ennen kuin kaikki edellä mainitut kiinteään maksuosuuteen kuuluvat maksuerät ovat erääntyneet, myös maksamatta oleva kauppahinnan kiinteä osuus erääntyy samalla maksettavaksi.

Ostaja antaa maksamattoman kauppahinnan kiinteän ja muuttuvan osuuden ja muiden puitesopimukseen perustuvien saatavien maksamisen vakuudeksi Helsingin kaupungille kiinteistöviraston hallinto-osaston hyväksymän vakuuden. Vakuus on voimassa seitsemän vuotta puitesopimuksen allekirjoituksesta lukien.

Myytävät kiinteistöt ovat puitesopimuksen mukaan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä nykyisten vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti siihen saakka, kunnes kiinteistöt vapautuvat Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytöstä Myllypuron kampuksen valmistuttua vuosina 2018 - 2019. Ostajalla on kuitenkin oikeus irtisanoa vuokrasopimukset siten, että ne päättyvät viimeistään 31.12.2020.

Puitesopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Helsingin kaupunki ja ostaja allekirjoittavat kustakin kiinteistöstä tai sen määräalasta puitesopimuksen liitteenä olevan mallin mukaisen kiinteistön kauppakirjan.

Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöihin siirtyvät kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Samassa yhteydessä Helsingin kaupunki siirtää hallussaan olevat kiinteistöjä koskevat vuokrasopimukset ja käytön kannalta oleelliset muut sopimukset vastuineen ja oikeuksineen ostajalle.

Omistusoikeuden siirryttyä ostajalle se ottaa puitesopimuksen mukaisesti vastuun kiinteistöjen kehittämisestä ja kantaa siihen sisältyvän kaupallisen, teknisen ja muun riskin.

Mikäli yksittäisen kiinteistön kehittäminen puitesopimuksen mukaisesti kokonaan estyy, on sekä Helsingin kaupungilla että ostajalla oikeus vaatia kyseisen kiinteistön osalta takaisinostokaupan toteuttamista puitesopimuksessa määritellyin ehdoin. Puitesopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Helsingin kaupunki ja ostaja allekirjoittavat myös puitesopimuksen liitteenä olevan esisopimusmallin mukaisen kiinteistön kaupan esisopimuksen, joka koskee kiinteistön takaisinostoa esisopimuksessa määritellyllä aikavälillä ja siinä määritellyissä tapauksissa.

Esitetty puitesopimusjärjestely on Helsingin kaupungin kannalta perusteltu, sillä puitesopimuksessa ostaja ottaa paitsi teknisen ja taloudellisen vastuun kaikkien sopimuksen kohteena olevien kiinteistöjen kehittämisestä myös kantaa taloudellisen riskin kiinteistöjen nykykunnosta ja kehittämishankkeiden onnistumisesta.

Ostaja maksaa puitesopimuksen mukaisen kauppahinnan kiinteän osuuden 80,9 miljoonaa euroa tasaosuuksina 31.12.2019 mennessä, jolloin kauppahinnalla voidaan rahoittaa Metropolian Myllypuron kampuksen rakentamista. Käytännössä kauppahinnan kiinteästä osuudesta huomattava osa maksetaan etukäteen ennen kuin kiinteistöjen kehittämistoimenpiteiden edellyttämät asemakaavan muutokset ovat tulleet voimaan. Lisäksi sopimuksen mukaiset maksut tulevat ennen kuin Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n toiminta loppuu sopimuksen kohteena olevissa kiinteistöissä.

Sopimuksen perusteella maksettava kauppahinta on vähintään puitesopimuksessa määritelty kauppahinnan kiinteä osuus. Tämä vähimmäiskauppahinta on keskimäärin noin 1 060 euroa/rakennusoikeudellinen kerrosalaneliömetri. Lisäksi kiinteistöjen kehittämisen aikaansaamasta mahdollisesta arvonnoususta ostaja maksaa myöhemmin täysimääräisesti Helsingin kaupungille puitesopimukseen kirjattujen yksikköhintojen mukaisesti.

Kohteiden kauppahinta on Newsec Valuation Oy:n 3.4.2014 päivättyjen arviokirjojen ja 15.2.2016 päivätyn arviolausunnon perusteella kohteiden sijainti ja käyttötarkoitus huomioon ottaen käyvän hintatason mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy keskittää 25.11.2011 päivätyn tilastrategiansa mukaan toimintansa pääkaupunkiseudulla neljälle kampukselle, jotka tulevat sijaitsemaan Helsingin Myllypurossa ja Arabianrannassa, Espoon Leppävaarassa sekä Vantaan Myyrmäessä. Samassa yhteydessä Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy luopuu muista tällä hetkellä käytössään olevista Helsingin kaupungin omistamista kiinteistöistä. Helsingin kaupunginhallitus antoi lausunnon tilastrategiasta 25.6.2012 (771 §).

Käsitellessään Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n kampusratkaisua 24.6.2013 (741 §) kaupunginhallitus kehotti kiinteistövirastoa yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa selvittämään ja valmistelemaan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä tällä hetkellä olevien Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksia.

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi 5.5.2015 (120 §) Metropolian Myllypuron kampuksen uudisrakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnaltaan 165 miljoonaa euroa (alv. 0 %). Hankesuunnitelman mukaan rakennus tulee Helsingin kaupungin omistaman kiinteistöosakeyhtiön omistukseen. Kiinteistöosakeyhtiö myös toteuttaa hankkeen. Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olevien kiinteistöjen myyntituloilla tullaan osaltaan rahoittamaan Myllypuron kampuksen rakentamista.

Kun Metropolian Myllypuron kampus valmistuu vuosina 2018 - 2019, Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy on saanut toimintansa keskitettyä tilastrategian mukaisesti neljälle kampukselle. Myytävät kiinteistöt ovat puitesopimuksen mukaan Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä siihen saakka.

Lukuun ottamatta osoitteissa Onnentie 18 ja Sofianlehdonkatu 5 sijaitsevia Metropolian hallinnassa olevia kiinteistöjä ovat kiinteistöt siirtyneet vuonna 1995 Suomen valtiolta Helsingin kaupungille edelleen käytettäväksi opetustarkoituksiin. Kiinteistöjä rasittaa ehto, jonka mukaisesti niille myönnetty valtionapu on palautettava, mikäli niiden käyttötarkoitus muuttuu. Helsingin kaupungin ja opetusministeriön välisissä neuvotteluissa on alustavasti sovittu, että rakennusten käyttötarkoituksen muuttuessa ja myytäessä ne kolmannelle osapuolelle käyvästä arvosta, valtio voi luopua edellä mainitusta vaatimuksesta, mikäli Helsingin kaupunki osallistuu uuden Metropolian kampuksen rahoittamiseen oman pääoman ehtoisesti Metropolian hallinnassa olevista rakennuksista saatavalla myyntihinnalla, josta on vähennetty rakennuksiin tehdyt investoinnit myyntihetken ja vuonna 1995 tapahtuneen siirron välillä. Tästä syystä kaupan periaatteet tulee esittää vielä opetusministeriön hyväksyttäväksi ennen lopullisen sopimuksen tekemistä.

Kauppahinta

Puitesopimuksen mukaan kauppahinta koostuu kiinteästä osuudesta ja muuttuvasta osuudesta. Kiinteistöjen hinnoittelun perustana on nykyinen ja tuleva rakennusoikeuden määrä ja rakennusoikeuden käyttötarkoitus.

Kauppahinnan kiinteä osuus on vähimmäishinta. Kauppahinnan yhteenlaskettu kiinteä osuus on 80 900 000 euroa. Se perustuu kiinteistöjen joko kaavan mukaiseen tai toteutettuun rakennusoikeuteen sekä rakennusoikeuden arvoon oletuksella, että kaikilla kiinteistöillä olisi toimistorakennusten korttelialueen (KT) mukainen käyttötarkoitus. Kauppahinnan kiinteän osuuden mukainen kiinteistöjen rakennusoikeuden arvo on keskimäärin noin 1 060 euroa/rakennusoikeudellinen kerrosalaneliömetri.

Kauppahinnan kiinteä osuus maksetaan puitesopimuksessa määritellyn maksuaikataulun mukaisesti neljässä erässä. Ensimmäinen kauppahinnan kiinteän osuuden erä, 20 225 000 euroa, maksetaan kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Mikäli allekirjoitus siirtyy tehtäväksi 30.9.2016 jälkeen, puitesopimuksessa esitetyissä aikarajoissa otetaan huomioon myöhästymistä vastaavat siirrot. Jos puitesopimusta ei osapuolista riippumattomista syistä ole allekirjoitettu 31.12.2017 mennessä, puitesopimus raukeaa, elleivät osapuolet tuolloin muuta sovi.

Newsec Valuation Oy on antanut kohteista 3.4.2014 päivätyt arviokirjat, joissa kiinteistöjen kokonaisarvo on 79 miljoonaa euroa arvioiden virhemarginaalina ollessa +/-10 %. Newsec Valuation Oy on antanut kohteista 15.2.2016 päivätyn arviolausunnon. Sen mukaan markkinatilanne vuodesta 2014 ei ole muuttunut ja kohteiden arvo helmikuussa 2016 on samalla tasolla kuin huhtikuussa 2014 eli suuruusluokaltaan 79 miljoonaa euroa. Arviokirjojen ja arviolausunnon perusteella voidaan todeta, että edellä esitetyt kauppahinnat ovat kohteiden sijainti ja käyttötarkoitus huomioon ottaen käyvän hintatason mukaisia.

Kauppahinnan muuttuva osuus perustuu kunkin kiinteistön uuden kaavan sallimaan, rakennusoikeuteen laskettavan kerrosalan mukaisen rakennusoikeuden määrän lisääntymiseen ja/tai käyttötarkoituksen muuttumiseen. Muuttuva osuus määräytyy puitesopimuksessa sovittujen eri käyttötarkoitusten mukaisten yksikköhintojen perusteella.

Sopimuksen toimintamalli

Puitesopimuksen päätavoitteena on turvata Helsingin kaupungin oikeus saada täysimääräinen korvaus kiinteistöjen nykyisestä ja tulevasta rakennusoikeudesta ja mahdollistaa kiinteistöjen kehittäminen yhteisesti hyväksyttyjen periaatteiden mukaisesti.

Puitesopimuksen mukaisesti ostaja ostaa kiinteistöt yhtenä kokonaisuutena. Kustakin kiinteistöstä tehdään oma kauppakirja.

Ostaja on tietoinen kohteiden iästä, niiden rakentamisajankohdan rakentamistavoista ja -materiaaleista, rakennusten käyttöhistoriasta ja -tarkoituksesta, tehdyistä Helsingin kaupungin ilmoittamista korjauksista sekä tarvittavien muutostarpeiden laajuudesta. Kaikki kauppaan sisältyvät rakennukset ovat peruskorjauksen tarpeessa ja niiden muuttaminen uuteen käyttötarkoitukseen edellyttää merkittäviä perusparannuksia ja investointeja.

Kauppakirjojen allekirjoituksen jälkeen ostaja ryhtyy kiinteistökohtaisesti suunnittelemaan tulevia kiinteistökohtaisia käyttötarkoituksia ja hakemaan tarvittavaa asemakaavan muutosta tai muuta käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistavaa pysyvää lupaa. Ostaja tekee edellä mainittua suunnittelua avoimuuden ja läpinäkyvyyden periaatteita noudattaen ja yhteistyössä kaupungin kanssa.

Sopimuksen voimassaoloaika

Puitesopimus on voimassa niin kauan kuin Helsingin kaupungilla tai ostajalla voi olla puitesopimuksen tai kunkin kiinteistön kauppakirjan ja/esisopimuksen perusteella saatavia tai oikeuksia toiselta osapuolelta, kuitenkin enintään kymmenen vuotta puitesopimuksen allekirjoittamisesta.

Tietoja ostajasta

Hankkeeseen liittyvät sijoittajat ovat vakavaraisia kotimaisia toimijoita, joilla on vahva kiinteistöosaaminen ja joita edustaa Merasco Real Estate Ltd Oy. Merascossa yhdistyy vankka ja pitkäaikainen investointi-, rahoitus- ja pääomajärjestelyiden kokemus kiinteistöalan monipuoliseen osaamiseen kiinteistöjen kehittämisessä, hallinnoinnissa, kaupoissa ja omistamisessa.

Perustelut

Sopimusjärjestelyn kohteena olevista kiinteistöistä on käyty viime vuosien aikana useita neuvotteluja eri tahojen kanssa. Yksittäisistä, erityisesti keskustassa sijaitsevista kohteista on tehty Helsingin kaupungille myös lukuisia yhteistoimintaesityksiä. Tarjoutuneet eivät ole kuitenkaan halunneet tehdä sitovaa kauppaa ennen rakennusten käyttötarkoituksen muutosta ja loppukäyttäjän löytymistä. Tällainen prosessi olisi todennäköisesti kestänyt useita vuosia ja sen lopputulos olisi ollut epävarma. Lisäksi yksittäisten kohteiden kehittämiseen riittäisivät myös kaupungin omat resurssit, joten ulkopuolisen toimijan tuottama lisäarvo olisi tällaisessa tapauksessa vähäinen.

Viimeisen vuoden aikana on kaksi tahoa tutkinut kiinteistöistä muodostuvan kokonaisuuden ostamista ottamalla samalla siitä kehitysriskin. Neuvottelut toisen osapuolen kanssa päättyivät syksyllä 2015 ja neuvottelut käytiin loppuun nyt esitettävän tahon kanssa.

Puitesopimus on Helsingin kaupungin kannalta perusteltu, sillä puitesopimuksen mukaisista kiinteistökaupoista saatavalla kauppahinnalla rahoitetaan Metropolian Myllypuron kampuksen rakentamista. Maksut tulevat ennen kuin Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n toiminta loppuu myytävinä olevissa kiinteistöissä. Kauppahinta on vähintään puitesopimuksessa määritelty kauppahinnan kiinteä osuus. Tämä vähimmäiskauppahinta on keskimäärin noin 1 060 euroa/rakennusoikeudellinen kerrosalaneliömetri. Lisäksi kiinteistöjen kehittämisen aikaansaamasta mahdollisesta arvonnoususta ostaja maksaa myöhemmin täysimääräisesti Helsingin kaupungille puitesopimuksessa sovitun yksikköhinnan mukaisesti.

Kohteiden kauppahinta on lisäksi Newsec Valuation Oy:n 3.4.2014 päivättyjen arviokirjojen ja 15.2.2016 päivätyn arviolausunnon perusteella kohteiden sijainti ja käyttötarkoitus huomioon ottaen käyvän hintatason mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Arto Hiltunen, tilakeskuksen päällikkö, puhelin: 310 31854
arto.hiltunen(a)hel.fi
Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Puitesopimusluonnos liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 25.02.2016 § 73

1
Jätkäsaaren peruskoulun ja Busholmens grundskolan arkkitehtuurikilpailun päättäminen

HEL 2016-001604 T 02 08 03 01

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä Jätkäsaaren peruskoulu ja Busholmens grundskola -rakennuksen yleisen kaksivaiheisen arkkitehtuurikilpailun tuloksen palkintolautakunnan arvostelupöytäkirjan mukaisesti. Kyseessä on hankintalain edellyttämä hankintayksikön päätös, jolla suunnittelukilpailu viedään päätökseen (hankintalaki 73 §).

B

Kiinteistölautakunta päättää lisäksi hyväksyä suunnittelukilpailun järjestämisestä aiheutuneet kulut liitteen nro 3 mukaisesti.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti Jätkäsaaren peruskoulun ja Busholmens grundskolan suunnittelusta yleisen kaksivaiheisen arkkitehtuurikilpailun Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisesti. Kilpailu on ratkennut 19.10.2015 ja tulos julkistettu 23.10.2015.

Kilpailun palkintolautakunta valitsi yksimielisesti voittajaksi ehdotuksen nro 78 nimimerkiltään ”Nemo”. Palkintolautakunta päätti suositella suunnittelutehtävän antamista voittaneelle ehdotukselle edellyttäen, että jatkosuunnittelussa otetaan huomioon ehdotuskohtaisessa arvostelussa esitetyt kehittämisohjeet.

Kilpailun tarkoituksena oli toimia suunnittelijan tai suunnitteluryhmän valintamenettelynä hankintalain 27 §:n mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Kiinteistöviraston tilakeskus on yhteistyössä opetusviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin kanssa järjestänyt yleisen kaksivaiheisen arkkitehtuurikilpailun Jätkäsaareen suunniteltavasta peruskoulurakennuksesta. Kilpailu oli avoin kaikkien maiden kansalaisille. Osallistujalta tai osallistujaryhmän jäseniltä edellytettiin oikeutta harjoittaa arkkitehdin ammattia omassa maassaan. Kilpailun kielet olivat suomi ja ruotsi.

Koulutontti kuuluu Jätkäsaaren 1. asemakaava-alueeseen, jonne rakennetaan vuoteen 2018 mennessä asunnot yhteensä yli 6 000 asukkaalle. Tontti sijaitsee Bunkkeri-rakennuksen vieressä, sen länsipuolella.

Kilpailun tavoitteena oli löytää ratkaisu, jonka tuloksena olisi kaupunkikuvaa rikastuttava, hyvin toimiva, viihtyisä, arkkitehtonisesti korkeatasoinen sekä terveellinen ja turvallinen koulurakennus. Erityisesti kilpailun tavoitteissa ja ehdotusten arvioinnissa painotettiin ratkaisun kokonaistaloudellisuutta, pitkäaikaiskestävyyttä, energiatehokkuutta ja huollettavuutta.

Koulurakennuksen tavoitteellinen tilaohjelma laadittiin siten, että siihen on mahdollista sijoittua suomenkielinen peruskoulu, luokka-asteet 3-9 ja ruotsinkielinen peruskoulu, luokka-asteet 1-9. Mitoittavana oppilasmääränä on 740 oppilasta. Tavoitteena on tilojen muunneltavuus sekä monikäyttöisyys siten, että rakennus voi palvella asukkaita myös iltakäytössä.

Hankkeen ohjelma-ala on 5 000 ohm² ja kokonaislaajuus 8 000 brm². Rakentamiskustannuksiksi on alustavasti arvioitu 26 000 000 euroa (alv. 0 %). Hanke sisältyy talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosiksi 2016 - 2025.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun toisessa vaiheessa tulee suunnitteluryhmään kuulua ainakin rakenne-, rakennusfysiikka- ja talotekniikka-asiantuntijoita. Myös muut asiantuntijat olivat sallittuja. Jätkäsaaren peruskoulu ja Busholmens grundskola -rakennuksen suunnittelu on tavoitteena toteuttaa kilpailun voittaneen ehdotuksen laatimiseen osallistuneiden kanssa. Hankinta perustuu hankintalain 27 §:n 7 momentin (suorahankinta) mukaiseen menettelyyn.

Laaditun kilpailuohjelman hyväksyi kilpailun palkintolautakunta sekä Suomen Arkkitehtiliiton kilpailutoimikunta.

Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluivat kilpailun järjestäjän nimeäminä:

- Anni Sinnemäki, apulaiskaupunginjohtaja, palkintolautakunnan pj.
- Sari Hildén, kiinteistövirasto, tilakeskus
- Matti Kaijansinkko, kaupunkisuunnitteluvirasto, Länsisatama-projekti
- Kaisa Nuikkinen, opetusvirasto
- Jarmo Raveala, kiinteistövirasto, tilakeskus

- Outi Säntti, kaupunginkanslia, aluerakentaminen.

Suomen Arkkitehtiliiton nimeämät puolueettomat asiantuntijajäsenet:

- Timo Jeskanen, arkkitehti SAFA
- Pentti Kareoja, professori, arkkitehti SAFA.

Palkintolautakunta käytti arvioinnissa apunaan asiantuntijoita, jotka arvioivat ehdotusten ominaisuuksia ja kustannusten muodostumista. Asiantuntijat eivät osallistuneet päätöksentekoon.

Kilpailun vaiheet, aikataulu ja saapuneet ehdotukset

Kilpailukutsu julkaistiin SAFA:n kilpailukalenterissa ja SAFA:n sähköisessä jäsentiedotteessa sekä Arkkitehtiuutisissa. Kilpailua koskeva ilmoitus julkaistiin Euroopan julkisten hankintojen ilmoituskanavalla, TED-tietokannassa 20.2.2015. Kilpailuohjelma ja liiteasiakirjat olivat ladattavissa kilpailun verkkosivulta 18.2.2015 alkaen.

Kilpailun ensimmäisen vaiheen ehdotusten sisäänjättö oli 21.4.2015. Määräaikaan mennessä saapui 137 ehdotusta, joista kaksi jouduttiin hylkäämään, toinen myöhästymisen ja toinen puutteellisten asiakirjojen vuoksi. Ehdotukset olivat nähtävillä 12.5. - 27.5.2015 Jätkäsaaren infokeskus Huutokonttorissa osoitteessa Tyynenmerenkatu 1.

Kilpailun toinen vaihe alkoi 16.6.2015. Palkintolautakunta valitsi 2. vaiheeseen jatkokehitettäviksi alkuperäisestä ohjelmasta poiketen kuusi ehdotusta. Valituille kilpailijoille toimitettiin kilpailuohjelman tarkennukset, yleisarviointi sekä ehdotuskohtaiset jatkosuunnitteluohjeet. Toisen vaiheen ehdotukset jätettiin sisään 14.9.2015 ja ehdotuksiin liittyvät pienoismallit 21.9.2015 mennessä. Kaikki jatkoon valitut nimimerkit toimittivat 2. vaiheeseen ehdotuksen, jotka hyväksyttiin kilpailuun.

Palkintolautakunta päätti yksimielisesti kilpailun tuloksesta kokouksessaan 19.10.2015. Kilpailun tulokset julkistettiin Jätkäsaaren info-keskus Huutokonttorissa 23.10.2015. Tämän jälkeen kaikki ehdotukset olivat nähtävillä Huutokonttorissa 26.10. - 6.11.2015.

Kilpailuehdotusten arvostelu

Ehdotukset arvioitiin käyttäen kilpailuohjelmassa ilmoitettuja arviointiperusteita. Arvioinnissa painotettiin ensisijaisesti koulurakennuksen arkkitehtonisten ja toiminnallisten tavoitteiden täyttymistä sekä pitkäaikaiskestävyyteen ja huollettavuuteen vaikuttavia ominaisuuksia.

Palkintolautakunta päätti jakaa ensimmäisen vaiheen arvosteluun osallistuneet ehdotukset (135 kpl) palkintoluokan lisäksi viiteen luokkaan;

yläluokka/kunniamaininta, yläluokka, ylempi keskiluokka, keskiluokka ja alaluokka. Kaikista kilpailuun osallistuneista ehdotuksista annettiin myös ehdotuskohtainen arviointi kilpailun tulosten julkistamisen yhteydessä julkaistussa arvostelupöytäkirjassa.

Toisen vaiheen ehdotusten arviointia varten palkintolautakunta teetti ehdotuksista teknisen ja taloudellisen tarkastelun päätöksenteon tueksi. Kustakin ehdotuksesta laadittiin ehdotuskohtainen arvostelu.

Kilpailun ratkaisu

Palkintolautakunta valitsi voittajaksi ehdotuksen nro 78, nimimerkiltään ”Nemo”, ja päätti suositella suunnittelutehtävän antamista voittaneelle ehdotukselle edellyttäen, että jatkosuunnittelussa otetaan huomioon ehdotuskohtaisessa arvostelussa esitetyt kehittämisohjeet. Voittaneen ehdotuksen palkintosumma oli 40 000 euroa (alv. 0 %).

Lisäksi palkintolautakunta päätti antaa jaetun toisen palkinnon ehdotuksille nro 97, nimimerkiltään ”Sakki”, ja nro 101, nimimerkiltään ”Busse”. Näiden kummankin palkintosumma oli 24 000 euroa.

Lunastukset annettiin kolmelle ehdotukselle. Nämä olivat nro 5, nimimerkiltään ”Kanvas”, nro 102, nimimerkiltään ”Veranta”, ja nro 107, nimimerkiltään "Kolme kaupunkia”. Näiden kunkin palkintosumma oli 10 000 euroa.

Lisäksi toiseen vaiheeseen valituille maksettiin kullekin palkkiona 22 000 euroa.

Kilpailun kustannukset ja palkintojen maksaminen

Kilpailun tulosten julkistamisen jälkeen kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikkö päätti 26.11.2015 (73 §) maksaa Suomen Arkkitehtiliitto - Finlands Arkitektförbund ry:lle tehdyn sopimuksen mukaisesti palkintojen, palkkioiden ja järjestämispalkkion kustannukset yhteensä 301 600 euroa (alv. 0 %).

Kilpailun muut kustannukset koostuvat konsulttipalveluista kilpailun järjestämisessä, kilpailusihteerin palkkiosta, käännöstöistä, asiakirjojen kopioinnista, lehti-ilmoituksista, kuljetuksista ja näyttelyiden järjestämisestä. Toteutuneet muut kustannukset ovat 159 763 euroa.

Kilpailun kustannukset sisältyvät hankkeen investointikustannuksiin talousarviokohdassa 8020101.

Suunnittelun toimeksiannot

Suunnittelua on tavoitteena jatkaa voittaneen ehdotuksen laadintaan osallistuneiden kanssa hankintalain 27 §:n 7 momentin (suorahankinta) mukaisesti. Päätös hankkeen suunnittelun tilaamisesta ja tehtävän sisällöstä tehdään erikseen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Jätkäsaaren peruskoulu kilpailuohjelma 18.2.2015
2	Jätkäsaaren peruskoulu arvostelupöytäkirja 19.10.2015
3	Jätkäsaari Arkkitehtuurikilpailun kustannukset 25.2.2016

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Päätöskohdasta B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Kilpailuehdotuksen jättäneet	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Tilakeskus	

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Virastopäällikkö 16.02.2016 § 4

Kiinteistövirasto Tilakeskus Tilakeskuksen päällikkö 16.02.2016 § 8

2
Jätkäsaaren peruskoulun luokkien 1-2 ja lasten päiväkodin urakoitsijoiden valinta

HEL 2015-010042 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Rionkatu 10

Päätösehdotus

A
Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä Oy Rakennuskultti Ab:n antaman tarjouksen Jätkäsaaren peruskoulun luokkien 1-2 ja lasten päiväkodin rakennusteknisistä töistä vertailupistein 100 arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 6 746 000 euroa.

B
Kiinteistölautakunta päättää hylätä Lahden LVI-Expertti Oy:n antaman tarjouksen putkiurakasta, sillä tarjous ei ollut tarjouspyynnön lisäkirjeessä nro 2 esitetyn mukainen.

C
Kiinteistölautakunta päättää sulkea EMC Talotekniikka Suomi Oy:n pois putkiurakan kilpailusta, sillä tarjoaja ei täytä tarjouspyynnön vähimmäisvaatimuksia referenssien osalta.

D
Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä Pakilan Putki Oy:n antaman tarjouksen Jätkäsaaren peruskoulun luokkien 1-2 ja lasten päiväkodin putkiurakan töistä vertailupistein 100 arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 412 475 euroa.

E
Kiinteistölautakunta päättää sulkea ARO Systems Oy:n pois ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiourakan kilpailusta, sillä tarjoaja ei täytä tarjouspyynnön vähimmäisvaatimuksia referenssien osalta.

F
Kiinteistölautakunta päättää hylätä Lahden LVI-Expertti Oy:n antaman tarjouksen ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiourakasta, sillä tarjous ei ollut tarjouspyynnön lisäkirjeessä nro 2 esitetyn mukainen.

G
Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä Ilmastointi Malkki Oy:n antaman tarjouksen Jätkäsaaren peruskoulun luokkien 1-2 ja lasten päiväkodin ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiourakan töistä vertailupistein 100 arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 398 500 euroa.

H
Kiinteistölautakunta päättää hylätä Aro Systems Oy:n antaman tarjouksen sähköurakasta, sillä tarjous oli puutteellinen tilinpäätöstietojen osalta.

I
Kiinteistölautakunta päättää hylätä Sähköarina Oy:n antaman tarjouksen sähköurakasta, sillä tarjous oli puutteellinen yksikköhintaluettelon osalta.

J
Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä TTN Sähköpalvelu Oy:n antaman tarjouksen Jätkäsaaren peruskoulun luokkien 1-2 ja lasten päiväkodin sähköurakan töistä vertailupistein 100 arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 714 000 euroa.

K
Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 23.2.2016 allekirjoitetun ja hyväksytyn urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaisen varauksen.

L
Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat tilaukset/sopimukset, tilaajan erillishankinnan ja lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakat.

Esittelijän perustelut

Jätkäsaaren peruskoulun luokkien 1-2 ja lasten päiväkodin uudisrakennushankkeesta 15.2.2015 laadittu hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 26.8.2015 siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 500 000 euroa huhtikuun 2014 kustannustasossa. Tilakeskus on teettänyt suunnitelmat ja kilpailuttanut urakat avoimina EU-kynnysarvon ylittävinä hankintoina.

Hankkeen jaetusta urakasta jätettiin avoimeen hankintamenettelyyn perustuva EU-hankintailmoitus TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava ”HILMA”:ssa 4.12.2015. Hankintailmoitukseen sisältyivät seuraavat urakat: rakennusurakka, putkiurakka, ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiourakka sekä sähköurakka. Hankintailmoituksen mukaan linkki sähköisiin tarjouspyyntöasiakirjoihin lähetetään halukkaille tarjoajille.

Valinnassa käytettävät perustelut ja säännöt ovat sisältyneet hankintailmoitukseen. Valintaperusteena on ollut kokonaistaloudellinen edullisuus. Vertailupisteet on laskettu siten, että rakennusurakassa laatukriteerien osuus oli 40 pistettä ja urakkahinnan osuus oli 60 pistettä. Putkiurakassa, ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiourakassa ja sähköurakassa vertailupisteet laskettiin siten, että laatukriteerien osuus oli 20 pistettä ja urakkahinnan osuus oli 80 pistettä. Eniten vertailupisteitä saanut urakoitsija on voittanut kilpailun.

Tarjoukset tuli jättää 21.1.2016 klo 13.00 mennessä.

Rakennusurakan töistä saatiin yksi (1) tarjous määräaikaan 21.1.2016 klo 13.00 mennessä. Tarjouksen arvonlisäveroton hinta oli 6 970 000 euroa. Tarjouksen avauksen jälkeen todettiin, että saadun tarjouksen arvo ylitti hankkeelle budjetoidun enimmäishinnan. Rakennusurakan osalta päätettiin siirtyä neuvottelumenettelyyn. Neuvottelumenettelyssä laadittiin hankkeen säästökohdelista, jonka pohjalta urakoitsija antoi 22.2.2016 uuden tarjouksen, jonka arvo oli 6 746 000 euroa arvonlisäverottomana.

Putkiurakan töistä saatiin kolme (3) tarjousta määräaikaan 21.1.2016 klo 13.00 mennessä.

Lahden LVI-Expertti Oy:n antama tarjous ei ole tarjouspyynnön lisäkirjeessä nro 2 esitetyn mukainen. Lahden LVI-Expertti Oy:n tarjous esitetään hylättäväksi. EMC Talotekniikka Suomi Oy:n antama tarjous ei täytä tarjouspyynnön vähimmäisvaatimuksia referenssien osalta, ja EMC Talotekniikka Suomi Oy esitetään suljettavaksi kilpailun ulkopuolelle.

Putkiurakan edullisin hyväksyttävä tarjous oli 412 475 euroa arvonlisäverottomana.

Ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiourakan töistä saatiin kolme (3) tarjousta määräaikaan 21.1.2016 klo 13.00 mennessä.

Lahden LVI-Expertti Oy:n antama tarjous ei ole tarjouspyynnön lisäkirjeessä nro 2 esitetyn mukainen eikä se täytä tarjouspyynnön vähimmäisvaatimuksia referenssien osalta. Lahden LVI-Expertti Oy:n tarjous esitetään hylättäväksi. ARO Systems Oy:n antama tarjous ei täytä tarjouspyynnön vähimmäisvaatimuksia referenssien osalta. ARO Systems Oy esitetään suljettavaksi kilpailun ulkopuolelle.

Ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiourakan edullisin hyväksyttävä tarjous oli 398 500 euroa arvonlisäverottomana.

Sähköurakan töistä saatiin seitsemän (7) tarjousta määräaikaan 21.1.2016 klo 13.00 mennessä.

Aro Systems Oy:n antama tarjous esitetään hylättäväksi, sillä tarjous oli puutteellinen tilinpäätöstietojen toimituksen osalta.

Sähköarina Oy:n antama tarjous esitetään hylättäväksi, sillä tarjous oli puutteellinen yksikköhintaluettelon osalta.

Sähköurakan tarjousten hintojen vaihteluväli oli 714 000 - 855 000 euroa arvonlisäverottomana.

Tarjoajien kelpoisuuden ja yritysreferenssien tarkistuksesta sekä urakoitsijoiden valinnasta on tehty 25.1.2015 päivätty muistio, jonka liitteenä on tarjousten pisteytys- ja vertailutaulukot.

Hankkeen urakkavaiheen (UKA) kokonaiskustannukset ovat kustannustasossa joulukuu 2015 arvonlisäverottomina yhteensä 10 655 206 euroa, joka on sama kuin tarjoushintaindeksillä korjattu enimmäishinta.

Hankkeen rakennuttajana toimii Rakennuttajatoimisto HTJ Oy.

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Kustannusarvio (UKA) 23.2.2016
2	Tarjousten arviointi ja urakoitsijavalintamuistio 25.1.2016
3	Rakennusurakka, pisteytys ja vertailutaulukko
4	Putkiurakka, pisteytys ja vertailutaulukko
5	IVA-urakka, pisteytys ja vertailutaulukko
6	Sähköurakka, pisteytys ja vertailutaulukko

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A - J	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Päätöskohdista K - L	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Rakennusurakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 3 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Putkiurakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 4 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiourakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 5 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Sähköurakkatarjouksen jättäneet urakoitsijat	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta Liite 6 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Tilakeskus Kiinteistöt Rakennuspäällikkö 29.10.2015 § 8

3
Lasten päiväkoti Fallpakan uudisrakennuksen (pääurakan työt) pääurakoitsijan valinta

HEL 2014-004764 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 107/679 507, Fallpakankuja 9

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää

A
hyväksyä Staran rakennusprojektien Lasten päiväkoti Fallpakan uudisrakennuksen hankkeen loppuunsaattamisesta antaman kaksivaiheisen kattohintaurakan tarjouksen 29.9.2015 (T15080.1) arvonlisäverottomaan kattohintaan 1 497 000 euroa. Jäljellä oleva tilattava osuus on arvonlisäverottomana 997 000 euroa.

B
oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakassa mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 25.11.2015 päivätyn alustavan urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaiset varaukset.

C
oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimuksen edellä mainitun hyväksytyn urakoitsijan kanssa ja vastaanottamaan urakan sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön tekemään urakkaa koskevat tilaukset HKR-Rakennuttajalta.

Päätökset tehdään ehdolla, että kaupunginhallituksen 29.2.2016 tekemä päätös enimmäishinnan korottamisesta tulee lainvoimaiseksi.

Esittelijän perustelut

Aikaisempi hankepäätös

Kaupunginhallitus hyväksyi 29.2.2016 (196 §) (liite nro 1) Lasten päiväkoti Fallpakan rakennushankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 212 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta arvonlisäveroineen 5 190 000 euroa, eli 4 282 euroa/brm², elokuun 2015 kustannustasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Aiemmin hyväksytyn hankesuunnitelman kustannusarvion mukaan kustannukset olivat 4 335 000 euroa, kun HKR-Rakennuttajan laatiman uu-

den, nyt hyväksyttäväksi ehdotettavan 11.11.2015 tarkistetuksi päivätyn hankesuunnitelman arvonlisäverottomina lasketut kustannukset arvioidaan 5 190 000 euroksi, eli 4 282 euroa/brm², elokuun 2015 hintatasossa.

Rakennusaikainen vakuus (282 000 euroa, alv. 0 %) huomioiden hankkeen kokonaiskustannukset tulevat olemaan enimmillään 4 910 000 euroa eli 4 051 euroa/brm².

Hankkeen laajuuteen, sisältöön ja laatuun ei ole tullut muutoksia. Kustannusten nousun on aiheuttanut kohteen pääurakoitsijaksi valitun Rasto Oy:n ajautuminen keväällä ja kesällä 2015 taloudellisiin vaikeuksiin, minkä takia rakennuttaja purki urakkasopimuksen 18.8.2015 ja otti työmaan haltuunsa 19.8.2015. Tämän jälkeen 20.8.2015 Rasto Oy asetettiin konkurssiin. Kohteen valmistuminen tulee viivästymään ja kohteen valmistumisen kannalta kriittiset pihatyöt siirtyvät toteutettaviksi epäedulliseen vuodenaikaan.

Rakennuttajan kustannusten nousun aiheuttaa mallinnuksen mukaan ottaminen toteutussuunnitteluvaiheessa sekä aikasidonnaisten suunnittelukulujen nousu projektin valmistumisen siirtyessä noin 10 kuukaudella.

Stara on antanut kaksivaiheisen kattohintaurakkatarjouksen (liite nro 5) arvonlisäverottomaan hintaan 1 497 000 euroa hankkeen rakennustöiden loppuunsaattamiseksi. Ensimmäisen osuuden (arvonlisäverottomana 500 000 euroa, liite nro 4) HKR-Rakennuttaja on tilannut 25.9.2015 (liite nro 3) kiinteistölautakunnan päätöksen 3.9.2015 (366 §) mukaisesti. Päätöksessä oikeutettiin tilaamaan urakkakohteen työt Staralta aikaisempaan enimmäishintaan asti. Jäljellä oleva toinen osuus tarjouksesta on arvonlisäverottomana 997 000 euroa, joka on mahdollista tilata kaupunginhallituksen 29.2.2016 tekemän enimmäishinnan korotuspäätöksen (liite nro 1) lainvoimaisuuden jälkeen.

Hankkeen aikataulu ja rahoitus

Rakentamista on jo jatkettu aikataulullisesti kriittisten töiden osalta syyskuussa 2015 ja työn on tarkoitus valmistua kesäkuussa 2016.

Urakkavaiheen kustannusarvio (liite nro 2) on korotetun enimmäishinnan suuruinen.

Hankkeen oli varattu rahoitus vuoden 2015 talousarvion ja taloussuunnitelman liitteenä olevassa rakentamisohjelmassa vuodelle 2015.

Vuonna 2015 käyttämättä jäänyt hankkeen määrärahaosuus on myönnetty vuodelle 2016 ylitysoikeutena. Aiemman enimmäishinnan ylittävä

kustannusosuus voidaan kattaa muista hankkeista säästyvillä vuoden 2016 tilakeskuksen uudis- ja lisärakentamishankkeisiin varatuilla määrärahoilla.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1	Kaupunginhallituksen kokous, pvm. 29.2.2016, päätöstiedote nro 8
2	UKA-kustannusarvio, pvm. 25.11.2015
3	HKR-RAK, tilaus 4550019401, pvm. 25.9.2015
4	Staran tarjous 15T080, pvm. 15.9.2015
5	Staran kattohintainen tarjous 15T080.1, pvm.29.09.2015

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Päätöskohdista B - C	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 03.09.2015 § 366

Kiinteistölautakunta 16.04.2014 § 199

4
Asunto Oy Brändö Domus -nimisen yhtiön osakkeiden numerot 130 - 144 myyminen

HEL 2016-002599 T 10 01 03

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön myymään osoitteessa Kulosaarentie 4-8, 00570 Helsinki, sijaitsevan Asunto Oy Brändö Domus -nimisen yhtiön osakkeet nrot 130 - 144, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan 181 m²:n suuruisen huoneiston C 9 (4h+k) hallintaan, ********** 503 955,62 euron myyntihinnasta. Tämän lisäksi ostajat ottavat vastattavakseen huoneistoon kohdistuvan velkaosuuden (4 247,13 euroa/30.11.2015) yhtiön lainoista. Velkaosuus päivitetään kaupantekopäivälle. Velaton kauppahinta on 508 202,75 euroa (2 807,75 euroa/m²).

Kauppahinnasta maksetaan myyjän ilmoittamalle pankkitilille 4 % velattomasta hinnasta eli 20 328,11 euroa. Loppukauppahinta maksetaan taloyhtiön ja osakkaiden lunastusajan päätyttyä, mikäli osakkeita ei lunasteta. Omistusoikeus siirtyy kaupanteossa ja hallintaoikeus siirtyy loppukauppahinnan maksamisen yhteydessä.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Kulosaarentie 4-8, 00570 Helsinki, sijaitsevan Asunto Oy Brändö Domus -nimisen yhtiön osakkeet nrot 130 - 144, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan 181 m²:n suuruisen huoneiston C 9 (4h+k) hallintaan. Kaupungin hallintokunnilla ei ole käyttöä asunnolle. Asunto on täydellisen peruskorjauksen tarpeessa, ja putkiremontti on suunnitteilla.

Osakkeet ilmoitettiin ostettaviksi tarjouskilpailun perusteella Internetissä (www.oikotie.fi) 20.1. - 16.2.2016 välisenä aikana sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen Internet-sivuilla. Oikotien sivuilla rekisteröitiin 1 454 kävijää. Käyntejä oli 1 666 kpl. Asuntoa esiteltiin kolme kertaa ilmoitetun näyttöajan mukaan.

Asunnosta saapui määräaikaan mennessä 7 tarjousta, joiden velaton hinta vaihteli 300 000 euron ja 508 202,75 euron välillä. Esittelijällä nähtävänä olevasta avauspöytäkirjasta käy tarkemmin ilmi, miten tarjoukset jakaantuivat. Korkeimman tarjouksen tekivät **********

Tarjous vastaa alueen markkinahintaa, kun huomioidaan asuntoon tuleva remontti.

Esittelijän mielestä tarjous on hyväksyttävissä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Johanna Närhi, myyntineuvottelija, puhelin: 310 31879
johanna.narhi(a)hel.fi

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos C 9

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Muut tarjouksen tekijät	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Tilakeskus	
Ostajat	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1

5
Asunto Oy Brändö Domus -nimisen yhtiön osakkeiden numerot 223 - 237 myyminen

HEL 2016-002600 T 10 01 03

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön myymään osoitteessa Kulosaarentie 4-8, 00570 Helsinki, sijaitsevan Asunto Oy Brändö Domus -nimisen yhtiön osakkeet nrot 223 - 237, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan 181 m²:n suuruisen huoneiston C 15 (4h+k) hallintaan, ********** 526 852,87 euron myyntihinnasta. Tämän lisäksi ostaja ottaa vastattavakseen huoneistoon kohdistuvan velkaosuuden (4 247,13 euroa/30.11.2015) yhtiön lainoista. Velkaosuus päivitetään kaupantekopäivälle. Velaton kauppahinta on 531 100 euroa (2 934,25 euroa/m²).

Kauppahinnasta maksetaan myyjän ilmoittamalle pankkitilille 4 % velattomasta hinnasta eli 21 244 euroa. Loppukauppahinta maksetaan taloyhtiön ja osakkaiden lunastusajan päätyttyä, mikäli osakkeita ei lunasteta. Omistusoikeus siirtyy kaupanteossa ja hallintaoikeus siirtyy loppukauppahinnan maksamisen yhteydessä.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Kulosaarentie 4-8, 00570 Helsinki, sijaitsevan Asunto Oy Brändö Domus -nimisen yhtiön osakkeet nrot 223 - 237, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan 181 m²:n suuruisen huoneiston C 15 (4h+k) hallintaan. Kaupungin hallintokunnilla ei ole käyttöä asunnolle. Asunto on täydellisen peruskorjauksen tarpeessa, ja putkiremontti on suunnitteilla.

Osakkeet ilmoitettiin ostettaviksi tarjouskilpailun perusteella Internetissä (www.oikotie.fi) 20.1. - 19.2.2016 välisenä aikana sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen Internet-sivuilla. Oikotien sivuilla rekisteröitiin 3 880 kävijää. Käyntejä oli 4 442 kpl. Asuntoa esiteltiin kolme kertaa ilmoitetun näyttöajan mukaan.

Asunnosta saapui määräaikaan mennessä 11 tarjousta, joiden velaton hinta vaihteli 184 000 euron ja 531 100 euron välillä. Esittelijällä nähtävänä olevasta avauspöytäkirjasta käy tarkemmin ilmi, miten tarjoukset jakaantuivat. Korkeimman tarjouksen teki **********

Tarjous vastaa alueen markkinahintaa, kun huomioidaan asuntoon tuleva remontti.

Esittelijän mielestä tarjous on hyväksyttävissä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Johanna Närhi, myyntineuvottelija, puhelin: 310 31879
johanna.narhi(a)hel.fi

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos C 15

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Muut tarjouksen tekijät	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Tilakeskus Ostaja	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1

6
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Puistola-Seura ry:n tekemästä aloitteesta koskien Puistolan vanhan koulurakennuksen suojelemisesta kaavamerkinnällä rakennushistoriallisena ja arkkitehtonisesti arvokkaana kohteena

HEL 2015-012136 T 10 03 10

Lausuntoehdotus

Kiinteistölautakunta antaa kaupunginhallitukselle Puistola-Seura ry:n tekemästä aloitteesta koskien Puistolan vanhan koulurakennuksen suojelemisesta kaavamerkinnällä rakennushistoriallisena ja arkkitehtonisesti arvokkaana kohteena seuraavan lausunnon:

Kiinteistöviraston tilakeskuksen tehtävänä on huolehtia Helsingin palvelutilaverkosta ja toteuttaa tilahankkeita palveluita tuottavien hallintokuntien jatkuvasti muuntuviin tarpeisiin. Tilakeskus hoitaa tehtävää ostamalla, myymällä, vuokraamalla, korjaamalla ja kehittämällä kaupungin toimitiloja noudattaen kaupunginvaltuuston päättämää strategiaohjelmaa, jonka mukaisesti tilankäytön tulee tehostua. Palvelutilaverkon tehostuessa sekä hallintokuntien palvelutarpeiden muuttuessa palvelutiloja vapautuu muuhun käyttöön. Mikäli tilakeskus ei löydä kaupungin omista hallintokunnista vapautuneeseen kiinteistöön uutta käyttäjää, tilaa ei enää tarvita osana kaupungin palvelutilaverkkoa. Jos rakennuksesta on mahdollista luopua, tilakeskus esittää kiinteistöä myyntilistalle. Jos tarpeeton tila on osa laajempaa kokonaisuutta, josta ei voida luopua, tila voidaan vuokrata ulkopuolisille toimijoille.

Suojelumääräykset annetaan asemakaavassa, jonka valmistelee kaupunkisuunnitteluvirasto yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Tilakeskus ylläpitää tiloja ja toteuttaa tilahankkeita noudattaen asemakaavassa annettuja suojelumääräyksiä rakennusvalvontaviraston lupamenettelyn mukaisesti. Tilankäytön tehostamisen näkökulmasta suojelumääräykset eivät sinänsä rajoita rakennuksen kehittämis- ja uusiokäyttömahdollisuuksia lukuun ottamatta huonokuntoisten rakennusten purkua. Sen sijaan rakennuksen käyttömahdollisuuksien rajaaminen kaavamääräyksillä rajoittaa olennaisesti rakennuksen kehittämis- ja uusiokäyttömahdollisuuksia. Myös sisätiloja koskevat suojelumääräykset saattavat olla rajoittavia tekijöitä.

Puistolan vanhan koulurakennuksen suojeleminen ei sinänsä rajoita mahdollisuuksia tilankäytön tehostamiseen tai rakennuksen kehittämis- ja uusiokäyttömahdollisuuksia, kun otetaan huomioon edellä esitetyt näkökulmat. Kuitenkin tilakeskuksen näkemyksen mukaan yksittäisen

kaavamuutoksen sijaan kaavan muutostarve tulisi ratkaista osana laajempana kokonaisuutta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Puistola-Seura ry:n kirje kaupunginhallitukselle 5.11.2015
2 Valokuva koulurakennuksesta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

7
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin viherkattolinjauksesta

HEL 2012-013805 T 00 00 03

Lausuntoehdotus

Kiinteistölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kiinteistöautakunnalla ei ole huomautettavaa Helsingin kaupungin viherkattolinjauksesta.

Kaupunginkanslia on pyytänyt kiinteistölautakuntaa antamaan Helsingin kaupungin viherkattolinjauksesta lausunnon kaupunginhallitukselle 29.2.2016 mennessä. Kaupunginkanslia on myöntänyt vastaukselle lisäaikaa 10.3.2016 saakka. Kiinteistöviraston tilakeskus on valmistellut tämän lausunnon yhteistyössä tonttiosaston kanssa.

Helsingin kaupunginhallitus on kehottanut rakennusvirastoa yhteistyössä eri hallintokuntien ja muiden tarvittavien tahojen kanssa laatimaan kaupungille viherkattojen edistämistä koskevat linjaukset.

Viherkattolinjaus on laadittu vuonna 2012 tehdyn valtuustoaloitteen johdosta. Työryhmässä on ollut rakennusviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston, kaupunginkanslian, rakennusvalvontaviraston, asuntotuotantotoimiston, liikuntaviraston ja pelastuslaitoksen edustajia. Asiantuntijan roolissa työhön on osallistunut myös Helsingin yliopisto, jonka kanssa kiinteistöviraston tilakeskus on tehnyt yhteistyötä nykyisten viherkattojen arvioinnin yhteydessä. Yleisten töiden lautakunta on käsitellyt laaditun viherkattolinjauksen 24.11.2015 ja antanut sen kaupunginhallitukselle.

Helsingin kaupunki haluaa profiloitua Suomessa viherkattorakentamisen edelläkävijänä. Helsingin viherkattolinjauksen päämäärinä ovat:

- Hulevesien parempi hallinta rankkasateiden aikana
- Kaupunkirakenteen lämpösaarekeilmiön hillitseminen
- Kaupunkiluonnon monimuotoisuuden turvaaminen ja edistäminen
- Kattojen aktiivinen hyödyntäminen toiminnallisena, taloudellisena ja esteettisenä voimavarana.

Viherkattolinjauksen strategiset linjaukset määrittelevät viherkattojen toteuttamisen reunaehdot. Linjausten tueksi on laadittu toimenpiteet, jotka ryhmittyvät seuraavien otsikoiden alle:

- Rakennushankkeet
- Asemakaavoitus
- Taloudellinen tuki
- Koerakentaminen
- Viherkattoryhmä
- Tutkimus
- Koulutus
- Rakennusjärjestys.

Nämä toimenpiteet määrittelevät työryhmän ehdottamat keinot ja vastuutahot, joiden toimesta viherkattolinjauksen päämäärät voidaan saavuttaa. Edellä mainittua seuraamaan kaupunki perustaa erityisen viherkattotyöryhmän, joka seuraa viherkattolinjauksen toteutumista ja arvioi viherkattojen rakentamista, hyötyjä, kokonaistaloudellisuutta, käyttöä ja ylläpitoa. Viherkattoryhmä raportoi toimenpiteiden toteutumisesta kaupunginhallitukselle.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vastuulla on ennen kaikkea kaupungin omien rakennushankkeiden ja niihin liittyvän koerakentamisen toimenpiteet. Tilakeskus suhtautuu viherkattojen koerakentamisen käynnistämiseen myönteisesti.

Viherkattolinjauksen perusteella tilakeskus ja tonttiosasto ovat arvioineet alustavasti viherkattojen toteuttamista ja ylläpitoa tyypillisten uudisrakennus- ja perusparannushankkeiden yhteydessä:

Uudisrakennushankkeissa viherkatto ja siihen liittyvät koko kiinteistöä koskevat vaatimukset on järkevintä linjata osaksi hankkeen tavoitteita ja kustannusraamia ennen suunnittelun aloittamista, jolloin toimivan viherkattoratkaisun selvittämiseen voidaan paneutua ja vältytään kertautuvalta suunnittelutyötä. Riippuen viherkerroksen paksuudesta ja sen aiheuttamasta kuormasta toteutettavissa olevan viherkaton lisääminen voi nostaa uudisrakennuksen katon ja sen tukirakenteiden kustannuksia noin 1,3 - 2 -kertaisiksi.

Tonttien luovuttamisen näkökulmasta uudisrakentamisessa tulee huomioida viherkattojen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset. Nämä kustannukset eivät saa muodostua rakennuttajan tai tontin toteuttajan kannalta kohtuuttomiksi ja siten vaikeuttaa tonttien rakentumista. Viherkattorakentamista koskevia määräyksiä asetettaessa tulee siis huomioida muun ohella alueelliset erot asuntojen markkinahinnoissa ja taloudellisissa toteutusedellytyksissä.

Peruskorjaushankkeiden osalta lähtökohdat ovat haasteellisemmat. Nykyisen kiinteistökannan teknisen soveltuvuuden arviointi viherkatoille pinta-alapohjaisesti ei ole mahdollista, koska soveltuvuuteen vaikuttavat ainakin seuraavat yleisesti tiedossa olevat tekijät:

- Rakennuksen suojelumerkintä asemakaavassa
- Kattopintojen kulmat ja muodot sekä paikalliset valaistuolosuhteet
- Kattomateriaalit, kattorakenteet ja niiden vahvistustarve
- Kantavat seinärakenteet, perustukset ja niiden vahvistustarve
- Kattojen ja yläpohjien mahdolliset palo-osastoinnin vaatimukset
- Hulevesien hallinta ja toisaalta maaperän riittävän kosteuden turvaaminen tontilla.

Mikäli edellä mainitut tekijät mahdollistavat viherkerroksen lisäämisen, tulee arvioida katon muutos- ja vahvistustoimenpiteistä aiheutuvien investointikustannusten määrää suhteessa koko rakennuksen ja kiinteistön elinkaarikustannuksiin. Viherkerroksen lisäämisen tarkempi ajoitus riippuu rakennuksen korjausvelan hallinnasta ja ennen kaikkea kattorakenteiden kunnosta. Mikäli koko rakennuksen kattava peruskorjaus on 10 - 15 vuoden päässä, on perusteltua ajoittaa viherkerroksen lisääminen tämän peruskorjauksen yhteyteen. Riippuen viherkerroksen paksuudesta ja sen aiheuttamasta lisäkuormasta toteutettavissa olevan viherkaton lisääminen voi nostaa peruskorjattavan rakennuksen katon ja sen tukirakenteiden kustannuksia 1,5 - 2 -kertaisiksi.

Mikäli viherkatto on rakennettu teknisesti oikein, sen ylläpidon lisäkustannus perustuu viherkerroksen vuosittaiseen hoitamiseen. Helsingin kaupungin rakennusten viherkattojen vähäisestä määrästä johtuen tilakeskuksella ei ole käytössä erityistä viherkattojen ylläpito-ohjetta, ja tarpeen vaatiessa viherkerroksen huoltotoimenpiteet on tilattu erikseen kaupungin puutarhurilta. Tiedossa on, että nykyiset viherkerrosten tukirakenteet edellyttävät normaalia suurempaa ylläpitopanosta. Viherkaton riskit liittyvät lisääntyneen kuorman aiheuttamaan rasitukseen, talvikaudella tapahtuvaan veden ja kostean viherkerroksen jäätymiseen ja sulamiseen ja siitä seuraavan mahdollisen vesivahingon havaitsemiseen, paikantamiseen ja korjaamiseen nopeasti.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektinjohtaja, puhelin: 310 33911
teemu.metsala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Tilakeskus

8
Trendiwell Oy:n hankintaoikaisuvaatimus kiinteistölautakunnan 10.12.2015 ja 28.1.2016 tekemistä hankintapäätöksistä koskien ilmanvaihtosuodattimien puitesopimusta vuosille 2016 - 2017

HEL 2015-012772 T 02 08 01 00

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää hylätä Trendiwell Oy:n ilmanvaihtosuodattimien puitesopimustoimittajan valintaa koskevista kiinteistölautakunnan hankintapäätöksistä 10.12.2015 (583 §) ja 28.1.2016 (29 §) tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen esitystekstin mukaisin perustein.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta valitsi 10.12.2015 tehdyllä päätöksellä (583 §) ilmanvaihtosuodattimien puitesopimuksen toimittajat vuosille 2016 - 2017. Hankinnasta on tehty hankintaoikaisu 28.1.2016 (29 §).

Trendiwell Oy on jättänyt hankintaoikaisuvaatimuksen lautakunnan päätöksistä. Tarjoaja on pyytänyt hankintayksikköä muuttamaan päätöstään TrendiWell Oy:n tarjouksen hylkäämisestä ja tekemään tarjousten vertailun uudelleen.

Tarjoajan mukaan tämän käyttökustannuskoriin tarjousvertailua varten tarjoama 10-lahkeinen M5-luokan suodatin on teknisesti täysin vertailukelpoinen vastaavien 6-lahkeisten suodattimien kanssa. Näin ollen tuote on tarjoajan mukaan ollut täysin vertailukelpoinen, eikä tarjousta olisi tullut hylätä.

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että se hylkää Trendiwell Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen, koska käyttökustannuskoriin tarjottu 10-lahkeinen M5-luokan suodatin ei ole ollut vertailukelpoinen saman luokan 6-lahkeisen suodattimen kanssa.

Esittelijän perustelut

Oikaistavaksi vaadittu päätös

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus ja Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat tilaavat kiinteistöihinsä ilmanvaihtosuodattimia vuositasolla noin 750 000 eurolla. Hankinta tehdään em. hankintayksiköiden muodostamana hankintarenkaana. Puitesopimuksen kilpailuttamiseen liittyvistä käytännön järjestelyistä huolehtii hankintarenkaan puolesta kiinteistöviraston tilakeskus.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitesopimukseen valitaan 1 - 3 yritystä, joiden kanssa tehdään tarjouksissa saatuihin kiinteisiin yksikköhintoihin perustuva puitesopimus 31.12.2017 saakka, minkä jälkeen sopimusta voidaan jatkaa kahdella (2) optiovuodella vuodeksi kerrallaan.

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

Hankinta kilpailutettiin käyttäen avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-kynnysarvon ylittävää palveluhankintaa koskeva hankintailmoitus ”Ilmanvaihtosuodattimet 2015” TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HILMA:ssa 26.8.2015 sekä korjausilmoitus 14.10.2015.

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

Tarjouspyyntöasiakirjat lähetettiin Projektipankin välityksellä sähköisesti kaikille neljälletoista (14) niitä pyytäneelle yritykselle.

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 että tämän tuli olla liittynyt Tilaajavastuu.fi/Luotettava Kumppani -palveluun ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot olivat hankintayksikön saatavilla kyseisestä palvelusta.

Lisäksi tarjoajien edellytettiin täyttävän seuraavat soveltuvuusvaatimukset:

Vaatimus 8:

Tarjoajan taloudelliset edellytykset ovat hankinnan kokoon ja laatuun nähden riittävät. Tarjoajan liikevaihto on ollut vähintään 750 000 euroa vuodessa viimeksi vahvistetussa tilinpäätöksessä, joka on tehty viimeisen kahden vuoden aikana.

Vaatimus 9:

Kaikkien tarjottavien suodattimien on oltava EN779:2012 standardin mukaisia. Tarjottavien suodattimien tulee materiaaliltaan olla joko lasi-

kuitua tai synteettisiä. Selvityksenä vaadittiin tarjoajilta kopiot käyttökustannuskorin F7, M6 ja M5 suodattimien EN779:2012 mukaisista puolueettoman tutkimuslaitoksen testituloksista. F7 suodattimien osalta tuli lisäksi liittää kopiot käyttöaikapainotetun painehäviön Eurovent 4/11 tai 4/21/2014 mukaisista laskelmista, jotka perustuivat puolueettoman testauslaitoksen testituloksiin.

Määräaikaan 9.11.2015 klo 13.00 mennessä tarjouksen jätti kymmenen (10) tarjoajaa. Tarjousten avauspöytäkirja on nähtävillä tilakeskuksessa.

Hankintayksikön asettamat vertailuperusteet

Tarjouskilpailussa käytettiin valintaperusteena kokonaistaloudellista edullisuutta, jossa laadun osuus on ollut 60 % ja hinnan osuus 40 %. Halvimman käyttökustannuskorin vertailuhinnan tarjoaja saa 60 kustannusvertailupistettä ja halvimman hankintakorin vertailuhinnan saanut tarjoaja saa 40 hankintavertailupistettä. Muille tarjoajille pisteet laskettiin seuraavasti:

halvin tarjous / muu tarjous x 60 p (tai 40 p) = muun tarjoajan vertailupistemäärä

Käyttökustannusten laskennassa käytettiin nimellismittaisten tuotteiden energiakustannuksia, jotka laskettiin käyttäen käyttöaikapainotettua painehäviötä. Tarjouspyynnön liitteessä T5 ilmoitettiin, että energiakustannusten laskennassa käytetään Eurovent-luokituksen 4/11 tai 4/21/2014 mukaista laskentamallia. Eurovent-laskentakaava on seuraava:

$W = (qv * \Delta p * t) / (\eta * 1000)$

Tässä laskentakaavassa:

W = energiakulutus
qv = virtaama 0,944 m3/s,
t = aika 6000 h
η = keskimääräinen hyötysuhde 0,5
Δp = käyttöaikapainotettu painehäviö, joka on laskettu Eurovent 4/11 tai 4/21/2014 ohjeen mukaisesti.

Euroventin ohjeistus ilmanvaihtosuodattimien energiakulutuksen laskentaa varten on liitteessä nro 1.

Hankintaoikaisun yleiset ja muodolliset edellytykset

Julkisista hankinnoista annetun lain (jäljempänä hankintalaki) 73 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikön on tehtävä ehdokkaiden ja tarjoa-

jien asemaan vaikuttavista ratkaisuista sekä tarjousmenettelyn ratkaisusta kirjallinen päätös, joka on perusteltava. Pykälän 2 momentin mukaan päätöksestä tai siihen liittyvistä asiakirjoista on käytävä ilmi ratkaisuun olennaisesti vaikuttaneet seikat, joita ovat ainakin ehdokkaan, tarjoajan tai tarjouksen hylkäämisen perusteet sekä ne perusteet, joilla hyväksyttyjen tarjousten vertailu on tehty.

Hankintalain 81 §:n mukaan hankintayksikkö voi ottaa hankintaoikaisun käsiteltäväkseen omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuksesta. Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Pöytäkirjanote kiinteistölautakunnan päätöksestä, liite tarjousvertailusta sekä valitusosoitus oli lähetetty kaikille tarjoajille sähköisesti 22.12.2015. Määräaika hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle on päättynyt 5.1.2016 klo 16.00. Trendiwell Oy:n hankintaoikaisuvaatimus on saapunut Helsingin kaupungin kirjaamoon 1.1.2016, joten hankintaoikaisuvaatimus on saapunut hankintaoikaisuviranomaiselle määräajassa. Hankintaoikaisuvaatimus on liitteessä nro 2.

Hankintaoikaisuvaatimuksissa esitetyt vaatimukset ja niiden perustelut

Trendiwell Oy esittää hankintaoikaisuvaatimuksessaan, että sen käyttökustannuskoriin M5 luokkaan tarjoamansa suodatin LGF66600S5/10 on teknisesti täysin vertailukelpoinen vastaavien 6-lahkeisten suodattimien kanssa. Tarjottu suodatin on täyttänyt suodattimelle asetetut minimivaatimukset sekä suodatinluokkansa että lahkeiden lukumäärän puolesta. Lisäksi tarjoaja vetoaa siihen, että Lappeenrannan kaupunki oli hyväksynyt tuotteen vastaavassa tarjouskilpailussa.

Hankintaoikaisuvaatimusten arviointi

Sovellettavat oikeusohjeet

Hankintalain 2 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikön on käytettävä hyväksi olemassa olevat kilpailuolosuhteet, kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia tasapuolisesti ja syrjimättä sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

Hankintalain 46 §:n 1 momentin mukaan tarjoajan tulee tarjouksessaan osoittaa tarjoamansa tavaran, palvelun tai rakennusurakan olevan tarjouspyynnössä esitettyjen vaatimusten mukainen. Tarjouspyyntöä tai tarjousmenettelyn ehtoja vastaamattomat tarjoukset on suljettava tarjouskilpailusta.

Hankintalain 62 §:n mukaan tarjouksista on hyväksyttävä se, joka on hankintayksikön kannalta kokonaistaloudellisesti edullisin hankinnan kohteeseen liittyvien vertailuperusteiden mukaan, tai se, joka on hinnaltaan halvin. Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen vertailuperusteina voidaan käyttää esimerkiksi laatua, hintaa, teknisiä ansioita, esteettisiä ja toiminnallisia ominaisuuksia, ympäristöystävällisyyttä, käyttökustannuksia, kustannustehokkuutta, myynnin jälkeistä palvelua ja teknistä tukea, huoltopalveluja, toimituspäivää tai toimitus- tai toteutusaikaa taikka elinkaarikustannuksia.

Saman pykälän 3 momentin mukaan vertailuperusteet ja niiden suhteellinen painotus on ilmoitettava hankintailmoituksessa tai tarjouspyyntöasiakirjoissa, kun valintaperusteena käytetään kokonaistaloudellista edullisuutta.

Tarjoajan tarjoamien ilmanvaihtosuodattimien tarjouspyynnön mukaisuus

Tarjouspyynnön liitteessä T5 oli pyydetty tarjoajia antamaan tarjoukset suodatinluokkien F7, M6 ja M5 mukaisista suodattimista, joiden nimellismitoiksi oli ilmoitettu 592 x 592 x 600 millimetriä (mm). Suodattimen taskujen lukumääräksi oli ilmoitettu M5-luokan suodattimelle 6.

Trendiwell Oy:n M5-luokkaan tarjoama suodatin LGF66600S5/10 oli täyttänyt suodattimelle asetetut minimivaatimukset, mutta se oli poikennut pyydetystä tuotteesta taskujen lukumäärän perusteella. Käyttökustannuskoriin pyydetyissä tuotteissa ei ole ollut kysymys minimivaatimuksista, vaan testitulokset piti antaa nimenomaan pyydetyltä suodatinkoolta.

Tämä tarkoittaa sitä, että käyttökustannuskorissa vaadittujen suodattimien tulee mittojensa osalta olla saman suodatinperheen toleranssin rajoissa ja suodattimessa tulee olla vaadittu määrä taskuja. Koska tarjouskilpailussa oli käytetty käyttökustannusten vertailussa suodattimien nimellismittoja, tarjottujen tuotteiden on oltava mitoiltaan Euroventin suodatinperheen toleranssin rajoissa eli +/-10 % tai 50 mm, jolloin pienempi arvoista valitaan. Taskujen määrää koskevasta vaatimuksesta ei ole voinut poiketa, sillä tuotteet, jotka poikkeavat pyydetyistä suodattimista taskujen lukumäärän perusteella, eivät ole keskenään vertailukelpoisia johtuen suodattimien pinta-alaeroista, jotka vaikuttavat ilman suodatuskykyyn. Näin ollen käyttökustannuskoriin tarjotut tuotteet, jotka ovat sisältäneet pyydetystä suodatinkoosta poikkeavan määrän taskuja, tulee hylätä tarjouspyynnön vastaisina.

Johtopäätökset

Edellä esitetyn perusteella kiinteistölautakunta ei ollut toiminut virheellisesti hylätessään Trendiwell Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaise-

na, joten hankintaoikaisuvaaimus esitetään hylättäväksi. Trendiwell Oy:n käyttökustannuskoriin tarjoama 10-lahkeinen M5-luokan suodatin ei ole ollut vertailukelpoinen saman luokan 6-lahkeisen suodattimen kanssa, joten tarjous on tältä osin ollut tarjouspyynnön vastainen ja hankintayksikön on tullut hylätä tarjous tarjouspyynnön vastaisena.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Hietala, lakimies, puhelin: 310 78024
heli.hietala(a)hel.fi
Per-Johan Johansson, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 38464
per-johan.johansson(a)hel.fi

Liitteet

1 Eurovent-ohjeistus energiakustannusten laskennasta
2 TrendiWell Oy:n oikaisuvaatimus 1.1.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Tarjouksen jättäneet	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös Liite 1

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 28.01.2016 § 29

Kiinteistölautakunta 10.12.2015 § 583

1
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Kotikaupunkina Helsinki 2016 -asumisen ja maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) luonnoksesta sekä AM-ohjelman valmistelun yhteydessä tehdyistä toivomusponsista

Pöydälle 11.02.2016 ja 25.02.2016

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausuntoehdotus

A

Kiinteistölautakunta antaa kaupunginhallitukselle Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma) luonnoksesta seuraavan lausunnon:

Yleistä

AM-ohjelma on tärkein kaupungin asuntotuotantoa ja asuntotonttien luovutusta ohjaava strategia sekä määrällisten että laadullisten tavoitteiden suhteen. Nyt lausuttavana olevassa toteutusohjelman luonnoksessa on tarkoitus päivittää vuoden 2012 asumisen ja maankäytön toteutusohjelmassa vahvistettuja tavoitteita. AM-ohjelmaluonnos ei sisällä merkittäviä muutoksia jo voimassa oleviin tavoitteisiin.

Meneillään olevat MAL-neuvottelut saattavat kuitenkin edellyttää nyt käsiteltävän ohjelmaluonnoksen päivittämistä saavutettua neuvottelutulosta vastaavaksi. Kiinteistölautakunta pitää perusteltuna, että mahdollisen MAL-sopimuksen asettamat vaatimukset asuntotuotannolle kirjattaisiin suoraan hyväksyttävään AM-ohjelmaan, jotta kaupungin keskeiset asuntopoliittiset tavoitteet tulevat kirjatuksi kokonaisuudessaan yhteen strategiaohjelmaan.

Maankäytön tavoitteet

Maapolitiikka

AM-ohjelmaluonnoksessa ei esitetä muutoksia aiempiin kirjauksiin. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan vuoden 2012 AM-ohjelman tavoitteet ja kirjaukset ovat tukeneet kaupungin maanhankintaa ja maapolitiikan toteutumista eikä välittömiä muutostarpeita siten ole.

Uuden, laadittavana olevan yleiskaavan toteuttaminen ja asuntotuotantotavoitteiden mahdollinen kasvaminen edellyttävät kuitenkin todennäköisesti lähivuosina tehtävää kaupungin maapoliittisten käytäntöjen kokonaistarkastelua ja päivittämistä, jotta tulevien vuosien ja vuosikym-

menten kaupunkirakentamista pystytään kustannustehokkaasti edistämään. Tämä tarkastelu muodostaa itsenäisen, AM-ohjelmasta erillisen kokonaisuuden, mutta AM-ohjelmassa ja muissa kaupungin strategisissa ohjelmissa asetetut tavoitteet vaikuttavat tarkastelun sisältöön ja painopisteisiin.

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet yleisesti

Ohjelmaluonnoksen mukaan asuntotuotannon määrällinen tavoite on vähintään 5 500 asuntoa vuodessa. Määrä on 500 asuntoa enemmän kuin edellisessä, vuonna 2012 hyväksytyssä toteutusohjelmassa. Asuntotuotannon kokonaistavoite nostettiin 5 500 asuntoon kuitenkin jo vuonna 2013 kaupunginvaltuuston hyväksyessä kaupungin strategiaohjelman vuosille 2013 - 2016.

Laskennallisesti kokonaistuotantomäärästä tavoitteena olisi toteuttaa 3 960 asuntoa kaupungin maalle, 440 asuntoa valtion maalle ja 1 100 asuntoa yksityiselle maalle. Kaupungin maalle toteutettavien asuntojen osuus tulee olemaan siten noin 72 %. Kaupungin oman tuotannon tavoitteena olisi edelleen 1 500 asuntoa.

Asetettu 5 500 asunnon tavoite on haasteellinen ja edellyttää käytännössä kerrostalomaista tuotantoa. Myös väestönkasvu sekä sitä koskevat ennusteet puoltavat korkeaa kokonaistavoitetta.

Tonttipolitiikka ja kaavavaranto

Sekä laadittavien asemakaavojen että luovutettavien tonttien määriä on nostettu vuoden 2012 ohjelman tasosta.

Ohjelmaluonnoksen kaavoitusta koskevien maankäytöllisten tavoitteiden mukaan asemakaavavarannon tulisi mahdollistaa vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Asemakaavoja tulisi laatia asuntotuotantoon vuosittain vähintään 562 500 k-m². Tavoitetta voidaan pitää kannatettavana. Kaavavarannon pitäminen riittävän suurena on välttämätöntä vuosittaisen asuntotuotannon mahdollistamiseksi. Määrällisten tavoitteiden ohella myös kaavan toteutuskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tästä syystä ohjelmaluonnokseen sisällytettyä kirjausta, jonka mukaan asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää ja poikkeamispäätösten tarvetta vähentää, voidaan pitää erityisen kannatettavana.

Ohjelmaluonnoksen mukaan tontinvarausten ja -luovutusten suhteen tavoitteena on pitää tontinvarauskanta tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentaminen kaupungin omalle maalle ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain asuntotuotantoon tulisi tällöin varata ja luovuttaa tontteja vähin-

tään 360 000 k-m² (vuoden 2012 AM-ohjelman mukainen tavoite oli 325 000 k-m²) eli noin 4 000 asuntoa vastaava määrä.

Tontinvarauskanta on viime vuosina vastannut asetettuja tavoitteita. Viime syksynä tontteja oli varattuina noin 20 500 asunnon rakentamiseksi, mikä periaatteessa mahdollistaisi asuntorakentamisen yli viideksi vuodeksi. Tonttien varausaika on yleensä noin kaksi vuotta ja tavoitteena on, että tontit saadaan tänä aikana rakentamiskelpoisiksi ja rakenteille. Viime vuosina tontteja on kuitenkin enenevässä määrin varattu jo kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheessa, jolloin tonttien rakentamiskelpoisiksi saattaminen voi viedä useita vuosia. Asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisen ongelmana ei siten niinkään ole ollut varattujen tonttien määrä, vaan niiden saaminen rakentamiskelpoisiksi asuntohankkeiden viivytyksettömän etenemisen edellyttämässä aikataulussa. Kiinteistötoimella on vain rajalliset mahdollisuudet vaikuttaa tonttien rakentamiskelpoisiksi saattamiseen.

Edellä mainitut tonttien rakentamiskelpoisiksi saattamisen haasteet sekä lähivuosina todennäköisesti vallitseva heikko taloudellinen tilanne asettavat kiinteistötoimelle merkittäviä haasteita saavuttaa asetettu tavoite, vaikka yksittäisinä vuosina tavoitteisiin voidaan luonnollisesti päästä. Esimerkiksi viime vuosina tontteja on luovutettu vain noin 150 000 - 280 000 k-m²/vuosi, vaikka kaupungissa on rakenteilla samanaikaisesti monia houkuttelevia aluerakentamiskohteita.

Tulevan AM-ohjelman asettamien määrällisten luovutustavoitteiden saavuttaminen edellyttää kaupungin asuntotuotantoprosessin merkittävää sujuvoittamista. Tämä työ on jo aloitettu, josta osoituksena on viime vuosien lisääntyneet asuntotuotantomäärät. Vireillä oleva teknisten virastojen toimitilahanke sekä johtamisjärjestelmän uudistus luonevat edellytyksiä jatkaa sujuvoittamistyötä.

Tontinluovutustavoitteiden saavuttaminen edellyttää edellä mainitun lisäksi kaupungin rajallisten resurssien keskittämistä entistä tarkemmin vaikuttavuudeltaan merkittävimpiin hankkeisiin. Käytännössä tämä tarkoittaa kaavoitus-, infra- ja tontinluovutusresurssien kohdentamista suurelta osin kerrostalo- ja kerrostalomaisen asuntotuotannon edistämiseen. Priorisoinnin tarve korostuu entisestään, mikäli asuntotuotantotavoitteita nostetaan vielä ohjelmaluonnoksessa esitettyäkin korkeammiksi.

Kiinteistötoimen osalta kantakaupunkimaisen tehokkaan ja laajoja teknisiä ja toiminnallisia yhteisjärjestelyjä edellyttävän rakentamisen lisääntyminen sekä täydennysrakentamishankkeiden edellyttämät maanhankinta- ja sopimusjärjestelyt ovat jo lisänneet työmääriä merkittävästi. Tontinluovutustavoitteiden noustessa tulee maanhankinta- ja

tontinluovutusprosessien sujuvoittamisen lisäksi huolehtia myös kiinteistötoimen henkilöstö- ja maanhankintaresurssien riittävyydestä.

Asemakaavoitus

Seuraavien vuosien asemakaavoituksella tulee olemaan ratkaiseva merkitys asuntotuotannon määrällisten sekä hallintamuotojakaumalle asetettavien tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Riittävän kaavoitetun tonttivarannon lisäksi laadittavien asemakaavojen tulee olla myös sisällöltään sellaisia, että ne luovat edellytykset kohtuuhintaiselle ja rakennusteknisesti riskittömälle rakentamiselle.

Asemakaavat tulee laatia ottamalla huomioon erityisesti kaavoitettavan alueen sijainnin asettamat taloudelliset ja muut realiteetit. Näin ollen asemakaavoja laadittaessa tulee huomioida muun muassa kaavoitettavalle alueelle rakennettavien asuntojen oletettu realistinen myyntihinta ja vuokrataso, jotka asettavat keskeisen rajoitteen sille, kuinka korkeiksi tonttien rakennuskustannukset voivat nousta, jotta hankkeet olisivat vielä toteutuskelpoisia. Mikäli esimerkiksi omistusasuntohankkeen rakentamiskustannukset ylittävät tai ovat hyvin lähellä oletettua asuntojen myyntihintaa, tontit eivät ole rakennuttajien ja rakentajien kannalta kiinnostavia ja ne jäävät helposti toteutumatta tai niiden toteutus viivästyy merkittävästi. Vastaavasti ara-asuntojen rakentamisen korkea hinta johtaa helposti kohtuuttomiin asumiskustannuksiin.

Asemakaavoituksessa tulisikin jatkossa kiinnittää erityistä huomiota asemaavasta ja sen määräyksistä aiheutuviin tonttien rakentamiskustannuksiin ja siihen, mikä on näiden suhde asuntojen markkinahintaan/-vuokraan. Liian yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä tulisi ohjelmaluonnoksessa asetetun tavoitteen mukaisesti välttää.

Asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamista voidaan tukea tontinluovutuksella mm. kumppanuuskaavoitusta lisäämällä. Jotta kumppanuuskaavoituksella voidaan aidosti nopeuttaa asuntohankkeiden toteutumista, tulisi kaavoitetut tontit saada rakentamiskelpoisiksi viimeistään noin puolen vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että alueiden katu- ja infrasuunnittelu sekä tonttien esirakentamisen suunnittelu ja osin myös näiden toteuttaminen aloitetaan hyvissä ajoin jo kaavoitusvaiheessa. Lisäksi tulee huolehtia siitä, että kadunrakentamiselle ja tonttien esirakentamiselle osoitetaan vuosittain riittävät määrärahat.

Kaavoituksen resursseja tulisi tulevina vuosina kohdistaa erityisesti niille alueille, jotka mahdollistavat kerrostalovaltaisen asuntotuotannon toteuttamisen. Lisäksi nykyisellään osayleiskaavoissa tai asemakaavoissa pientaloalueiksi osoitetut vielä toteutumattomat alueet tulisi kartoittaa ja niiden kaavoittamista kerrostalovaltaiseen asumiseen tutkia, jotta

alueiden toteutuksen edellyttämistä panostuksista saataisiin paras mahdollinen hyöty.

Hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

AM-ohjelmaluonnoksen mukaan kaupungin asuntotuotannosta edelleen yhteensä 60 % olisi säänneltyä kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Säännellyn (yleensä omakustannusperusteisen) asuntotuotannon osuuden pitämistä korkealla tasolla voidaan pitää perusteltuna ja kannatettavana. Riittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta on välttämätöntä työvoiman liikkuvuuden turvaamiseksi. Näistä tavoitteista on kuitenkin jo nykyisinkin jääty jälkeen, koska yksityiselle ja valtion maalle ei ole toteutunut säänneltyä tuotantoa kuin marginaalisesti. Kaupungin luovuttamien tonttien osalta AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on kuitenkin toteutunut lähes tavoitteiden mukaisesti, vaikka määrällisistä tavoitteista on jääty jälkeen.

Ohjelmaluonnoksessa määritellään asuntotuotannon vuosittainen hallinta- ja rahoitusmuototavoite seuraavasti:

- 25 % ara-vuokra-asuntoja (1 375 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja)

- 35 % välimuodon asuntoja (1 925 asuntoa)

- 40 % sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2 200 asuntoa).

Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa on näin ollen esitetty muutettavaksi siten, että ara-tuotantoon luetaan kuuluvaksi opiskelija- ja nuorisoasuntotuotanto, joka aikaisemman toteutusohjelman mukaan laskettiin välimuodon tuotantoon. Samalla ara-vuokra-asuntojen kokonaismäärää esitetään nostettavan 5 %.

Kiinteistölautakunta ei sinällään näe estettä esitetylle muutokselle, mutta muutoksen myötä tulee huolehtia siitä, että tavanomainen pitkän korkotuen osuus tuotannosta on riittävä. Yksittäisinä vuosina normaalin ara-tuotannon ja opiskelija-/erityisryhmille suunnatun ara-tuotannon suhteellisen osuuden tulisi voida kuitenkin vaihdella merkittävästikin, koska pienasuntovaltaiset opiskelija-asuntokohteet ovat usein suuria ja niiden vaikutus yksittäisen vuoden ara-vuokra-asuntojen määriin voi siten olla merkittävä.

Tavallisen ara-vuokra-asuntotuotannon osalta huomion arvoista on, että ara-tuotannolle on jo nykyisellään vaikea löytää tontteja niihin liittyvien kustannus- ja rakennusteknisten haasteiden vuoksi. Lisäksi Helsingissä on runsaasti alueita, joilla ara-tuotannon merkittävä lisääminen ei ole segregaatiosyistä enää perusteltua. Tällaisia alueita ovat useat

täydennysrakentamisalueet, mikä rajoittaa huomattavasti mahdollisuuksia osoittaa tontteja ara-vuokratuotantoon. Käytännössä siis lisääminen voisi merkitä sitä, että ara-hankkeita pitäisi keskittää merkittävästi projektialueille, mikä puolestaan voi johtaa näiden alueiden asuntokannan yksipuolistumiseen.

Sipilän hallitusohjelmassa on esitetty tulorajojen liittämistä ara-vuokra-asuntojen asukasvalintaan sekä toimeentulo- ja asumistukiasiakkaiden ja vaikeasti työllistyvien erityistä suosimista asukasvalinnassa. Tämä ei kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan edistä tavoitetta vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta eikä sosiaalisesti tasapainoisista asuinalueista. Huono-osaisuuden keskittyminen aiheuttaa vakavan segregaatiouhan ara-vuokrataloihin ja ara-vuokratalovaltaisille alueille. Edelleen tulorajajärjestelmä muodostaisi asukkaille todennäköisesti merkittävän kannustinloukun.

Mikäli hallitusohjelmassa esitetyt linjaukset toteutuvat nyt julkisuudessa esitetyn kaltaisina, kiinteistölautakunta katsoo tarkoituksenmukaiseksi selvittää kaupungin mahdollisuudet oman, valtion sääntelystä riippumattoman, järkiperäisemmän järjestelmän luomiseksi kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamiselle. Tämä tuotanto tulisi tällöin lukea ara-vuokra-asuntotuotannolle asetettuun hallinta- ja rahoitusmuoto-osuuteen kuuluvaksi.

Kaupunki on viime vuosina luovuttanut asuntotontteja ns. hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon, jossa asuntojen laatutaso on valvottu, mutta vain asunnon ensimyynnin hinta on säädelty. Alan toimijat ovat ottaneet mallin myönteisesti vastaan. Malli on toimiva erityisesti (esikaupunki)alueilla, joissa asuntojen rakentamiskustannusten ja markkinahintojen välillä ei ole erityisen suurta eroa. Hintakontrolloitu asuntotuotanto tulisi kiinteistölautakunnan mielestä lukea välimuodon asuntotuotantoon kuuluvaksi ja siten sisällyttää välimuodon asuntotuotannon osuuteen.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan Hitas-sääntelyn alainen tuotanto tulisi jatkossa keskittää entistä enemmän kantakaupunkiin sekä uusille projektialueille Jätkäsaareen, Kalasatamaan sekä Kruunuvuorenrantaan. Näille alueille toteutettaville Hitas-asunnoille on suuri kysyntä. Esikaupunkialueilla puolestaan edellä mainittu hintakontrolloitu asuntotuotanto on käyttökelpoinen vaihtoehto.

Alueellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

Alueellisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ohjaus on tärkeä väline segregaation torjumiseksi. Helsingissä keskeinen periaate on ollut jo pidempään monipuolisen ja sekoitetun hallinta- ja rahoitusmuotorakenteen varmistaminen.

On hyvä huomioida, että kokonaistavoitteisiin pääseminen edellyttänee kaupungin maalle toteutettavalta asuntotuotannolta ainakin jossakin määrin kokonaistavoitteesta poikkeavaa jakaumaa, koska ara-tuotantoa toteutuu yksityiselle ja valtion maalle todennäköisesti hyvin vähän ja esimerkiksi hintakontrolloitu ja Hitas-tuotanto toteutetaan pelkästään kaupungin maalle.

Kaupungin oma asuntotuotanto

Ohjelmaluonnoksen mukaisesti kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Tavoitteena on rakentaa 750 ara-vuokra-asuntoa ja 750 välimuodon asuntoa. Kaupungin oman asuntotuotannon osalta merkittävin toimija on asuntotuotantotoimisto (Att), ja Att:n hankkeiden menestymisellä on olennainen vaikutus tontinluovutukseen.

Ohjelmaluonnoksessa asetettujen tavoitteiden mukaisesti ara-vuokra-asuntotuotannon määrä kokonaistuotannosta on 25 % eli 1 375 asuntoa. Tästä määrästä nuoriso- ja opiskelija-asumiseen on varattu 300 asuntoa, jolloin tavallisen ara-tuotannon määrä on 1 075 asuntoa. Tästä kaupungin maalle tulisi toteuttaa noin 774 asuntoa, koska kaupungin maan osuus tuotannosta on 72 % ohjelmassa esitetyn mukaan.

Käytännössä Att:n ara-tuotantotavoite tarkoittaa sitä, että Att:n tulee toteuttaa lähes kaikki kaupungin maalle rakennettavat ara-asunnot. Tällöin asunnot myös säilyvät varmasti kohtuuhintaisina. Viime vuosina tuotannon määrällisistä tavoitteista on kuitenkin jääty säännöllisesti jälkeen, joten tältä osin Att:n tulisi selkeästi tehostaa ja kehittää toimintaansa. Att:lle on tällä hetkellä varattuina tontteja lähes 6 700 asunnon rakentamista varten. Näistä runsaat 3 500 asuntoa on varattu ara-tuotantoon.

Huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Ohjelmaluonnoksen mukaan asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin, joista sovitaan lopullisesti tontinluovutusvaiheessa. Sääntely koskee vain omistusasuntotuotantoa.

Viime toteutusohjelmassa käyttöön otettu uusi huoneistotyyppijakauman ohjausmalli on käytännössä osoittautunut varsin toimivaksi ja se mahdollistaa aiempiin ohjausmalleihin verrattuna huomattavasti paremmin myös pienempien asuntojen toteuttamisen. Ohjausmalli näyttäisi toteuttavan järkevän kokoisia asuntoja sekä hankkeiden että perheiden näkökulmasta. Rakennuttajilta on saatu asian tiimoilta myönteistä palautetta, ja huoneistotyyppijakauman ohjaamisen jatkamiseen tältä pohjalta suhtaudutaankin myönteisesti. Joustava huoneistotyyppijakauman

ohjaus tontinluovutusvaiheessa on edistänyt tuotantotavoitteiden saavuttamista, koska ohjauksen mitoituksessa on voitu huomioida kulloinenkin markkinatilanne sekä kulloisenkin hankkeen ja alueen erityispiirteet.

AM-ohjelmaluonnoksen kirjauksen mukaan tontin asemakaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta tietty prosenttiosuus osoitetaan perheasunnoille, joita määrittää makuuhuoneiksi soveltuvien huoneiden määrä (vähintään kaksi). Vain näiden perheasuntojen keskipinta-alaa säädellään. Kirjausta tulisi muuttaa niin, että asuinrakennusoikeuden sijaan puhuttaisiin tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta. Tämä yksinkertaistaa sääntelymallia, koska tällöin esimerkiksi porrashuoneiden koko ym. hankekohtaiset tekijät eivät vaikuttaisi laskentaan. Muutos on lähinnä tekninen ja sitä on noudatettu jo nykyisellään asuntotonttien varausehdoissa.

Asuntotuotannon edistäminen täydennysrakentamisalueilla

Projektialueiden lisäksi myös täydennysrakentamisalueilla tapahtuvalla rakentamisella tulee olemaan merkittävä rooli asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Valmisteilla olevassa yleiskaavassa on osoitettu runsaasti hyvin tehokasta rakentamista esikaupunkialueiden olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Lisäksi Raidejokeri antaa hyvät mahdollisuudet rohkeaan kantakaupunkimaiseen rakentamiseen.

Täydennysrakentamiskaavojen toteuttamisen vaatimien alue- ja sopimusjärjestelyiden toteuttaminen tulee asettamaan merkittäviä haasteita kiinteistötoimen maanhankinnan ja tontinluovutuksen resurssien riittävyydelle. Täydennysrakentamisen edistämiseksi kaupungin tuleekin lähivuosina kehittää ja sujuvoittaa merkittävästi nykyisiä prosessejaan sekä varata täydennysrakentamisalueiden toteutukseen riittävät henkilöstö- ja muut resurssit. Lisäksi kaupungin tulisi pyrkiä vaikuttamaan myös siihen, että olemassa olevaa lainsäädäntöä kehitetään täydennysrakentamista edistävään suuntaan.

Asuntotonttien täydennysrakentamista edistetään sekä kaupungin vuokratonteilla että yksityisessä omistuksessa olevilla tonteilla. Täydennysrakentamiskorvausneuvotteluissa (vuokratontit) ja mahdollisissa maankäyttösopimusneuvotteluissa (yksityiset tontit) on kyse täydennysrakentamisen mahdollistavan kaavoituksen tuoman nettoarvonnousun jakamisesta osapuolten kesken. Täydennysrakentamiskorvausmenettelyssä vuokralainen saa nykyisellään lähtökohtaisesti 1/3 tästä arvonnoususta, kun taas yksityinen maanomistaja saa lähtökohtaisesti arvonnousun kokonaisuudessaan miljoonaan euroon asti ja tämän ylittävästä osuudesta 65 %.

Täydennysrakentamishankkeiden toteutusedellytysten parantamiseksi täydennysrakentamiskorvaus- ja maankäyttösopimusmenettelyä tulee jatkossa kehittää. Menettelyjä kehitettäessä tulee täydennysrakentamisen houkuttelevuuden varmistamisen lisäksi huomioida myös muun ohella kaupungin maanhankintaan ja talouteen liittyvät näkökohdat. Kiinteistöviraston tonttiosastolla on vireillä täydennysrakentamista koskevien korvausperiaatteiden uudistaminen.

Täydennysrakentamishankkeiden toteutumisen kannalta keskeisenä vaikeuttavana tekijänä voidaan nykyisellään pitää täydennysrakentamisen vaatimaa pysäköinnin järjestämistä. Tästä syystä kaupungin pysäköintinormia tulee kehittää ja pysäköintipaikkojen toteutukselle ja hallinnoinnille löytää uusia malleja. Kaupungilla tulisi lisäksi jatkossa olla nimettynä taho, jolle täydennysrakentamisalueiden pysäköintijärjestelyjen suunnittelu ja toteutuksen ohjaus kuuluu. Kiinteistölautakunnan mielestä voisikin olla perusteltua, että kiinteistövirastolle osoitettaisiin tällaista tehtävää varten lähivuosina henkilöresurssi.

Lopuksi

Monipuolisen, laadukkaan ja riittävän asuntotarjonnan turvaaminen tulee olemaan kaupungin keskeisimpiä tavoitteita seuraavina vuosina. Kiinteistölautakunta pitää AM-ohjelmaluonnosta ja siinä esitettyjä tavoitteita kannatettavina edellä mainituin huomautuksin.

B

Kiinteistölautakunta antaa kaupunginhallitukselle AM-ohjelman valmistelun yhteydessä tehdyistä toivomusponsista seuraavan lausunnon:

AM-ohjelman valmistelun aikana on tehty yhteensä 11 toivomuspontta, jotka on tarkoitus käsitellä kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa AM-ohjelman käsittelyn yhteydessä. Kaupunginkanslia on laatinut ponsista liitteenä nro 2 olevan muistion. Muistio sisältää kaupunginkanslian laatimat vastausluonnokset esitettyihin ponsiin.

Toivomusponsien osalta kiinteistölautakunta toteaa, että sen toimialaan kuuluvina voitaneen pitää liitteenä nro 2 olevan muistion mukaisessa järjestyksessä ponsia nrot 1 - 4 ja 7 - 11.

Kiinteistölautakunta pitää kaupunginkanslian laatimia liitteenä olevasta muistiosta ilmeneviä vastausluonnoksia pääosin perusteltuina ja kannatettavina. Kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon edistämistä koskevan ponnen osalta (ponsi nro 7) kiinteistölautakunta toteaa kuitenkin seuraavaa:

Ponnessa edellytetään kaupungin selvittävän, voiko kohtuuhintaisten omistusasuntojen tekemistä vauhdittaa tarjoamalla vuokratalovaltaisten alueiden tontteja rakennuttajille erityisen edulliseen hintaan ja/tai kytkemällä niiden rakennuttaminen haluttujen alueiden tonttien tarjouskilpailuihin.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan vuokratalovaltaisten alueiden tonttien tarjoamista edullisempaan hintaan voidaan harkita, jos samalla varmistetaan toimijoiden tasapuolinen kohtelu ja menettelyn läpinäkyvyys. Tämä edellyttää tonttien luovuttamisen osalta julkisen haun järjestämistä sekä asiasta tiedottamista ennakkoon hyvissä ajoin. Menettely voisi tulla harkittavaksi muun muassa laajemmilla täydennysrakentamiseen kaavoitettavilla tai kaavoitetuilla alueilla, kuten esimerkiksi Meri-Rastilan alueella, joka on nykyisellään huomattavan vuokra-asuntovaltainen ja jonne on suunnitteilla merkittävää täydennysrakentamista. Lautakunta toteaa kuitenkin, että mahdollisia tonttien hinnanalennuksia tulee käyttää aina harkiten ja lainsäädännön asettamat reunaehdot huomioiden. Mikäli alennuksia päätetään myöntää, tulisi tämän tapahtua maanvuokrasta myönnettävin määräaikaisin alennuksin. Tontteja ei siis tulisi myydä alle kohtuullisena pidettävän käyvän arvon.

Kiinteistölautakunta pitää sen sijaan ongelmallisena vuokratalovaltaisten alueiden tonttien sekä halutumpien alueiden tonttien luovutuksen kytkemisen toisiinsa, koska lähtökohtaisesti on jo vaikea arvioida, milloin tontti on niin houkutteleva, että se saa rakennuttajan aloittamaan vähemmän kiinnostavalta alueelta luovutetun tontin rakentamisen. Tonttien haluttavuus vaihtelee tonttikohtaisesti myös kaikkein kiinnostavimpien alueiden sisällä, joten varmuutta kytkösten toimivuudesta ei ole. Tämän tyyppisten järjestelyiden osalta tulee lisäksi huomata, että järjestelyyn sisällytettävän houkuttelevan ja rakentamiskelpoisen tontin rakentaminen saattaisi kytköksen vuoksi viivästyä, koska vähemmän houkuttelevan ja haastavamman tontin rakentaminen tulisi joka tapauksessa aloittaa ennen kuin voitaisiin sallia järjestelyyn sisältyvän houkuttelevan tontin rakentamisen aloittaminen. Järjestelyn negatiivinen vaikutus tonttien rakentumiseen saattaisi laajeta entisestään, mikäli järjestelyn houkuttelevampi tontti sijoittuu kantakaupunkimaiseen tiiviiseen kaupunkirakenteeseen (esim. umpikortteli), jolloin sen rakentamisen viivästyminen voisi puolestaan heijastua negatiivisesti viereisten tonttien rakentumiseen jne. Tällä tavalla useamman tontin rakentamisaikataulu tulee helposti sidotuksi yhteen, ja järjestelyn vaikutuksia olisi vaikea ennakoida.

Tällä hetkellä käytössä on ns. jatkuva tonttihaku sellaisten tonttien osalta, jotka ovat vähintään kerran kuulutettu julkisesti haettaviksi mutta jotka ovat jääneet syystä tai toisesta varaamatta. Käytännössä tämä menettely on osoittautunut toimivaksi, sillä jatkuvassa haussa olevat tontit

lähtevät saadun kokemuksen mukaan rakenteille pikku hiljaa, mutta tasaisella tahdilla yksi toisensa jälkeen. On sinällään positiivista, että kaupungilla on koko ajan tarjolla erilaisia tontteja eri puolilta Helsinkiä esim. uusille rakennusalan toimijoille. Lautakunnan mielestä nykyistä menettelyä tulisikin jatkaa eikä ainakaan laajemmin siirtyä tontinvarausten kytkemiseen. Huomionarvoista lisäksi on, että tonttien hidas liikkeelle lähtö johtuu usein asemakaavaratkaisuista eikä esim. niinkään alueen vuokratalovaltaisuudesta. Tällaiset asemakaavaratkaisusta johtuvat ongelmat tulisi aina ensisijaisesti ratkaista kaavamuutoksella tai poikkeamispäätöksellä eikä edellä kuvatun tyyppisillä järjestelyillä.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa 19.2.2016 mennessä Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma) luonnoksesta.

Lausunnossa toivotaan kannanottoja erityisesti kiinteistölautakunnan toimialaa koskeviin päämääriin ja tavoitteisiin. Kannanottoja toivotaan oman toimialan osalta myös asiaan liittyvistä toivomusponsista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi
Pekka Saarinen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

1 AM-2016 ohjelmaluonnos 30.11.2015
2 AM-2016 toivomusponnet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

2
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotontin (AK) myymiseksi Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:lle (Vuosaari, Rastila, tontti 54001/3)

HEL 2015-012751 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 93/677 506, Karavaanikuja 2

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaisi kiinteistölautakunnan myymään Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:lle (Y-tunnus 1816203-2) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54001 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-54-1-3, pinta-ala noin 3 062 m², os. Karavaanikuja 2) vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen toteuttamista varten jäljempänä olevin sekä muutoin liitteen nro 2 mukaisin ehdoin:

1

Kauppahinta on 5 847 520 euroa (560 euroa/k-m² x 10 442 k-m²).

Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungin osoittamalle pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Kauppakirjaa ei allekirjoiteta ennen kuin mainittu suoritus on tehty.

2

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa.

Tontille toteutettavat asunnot tulee pitää vuokra-asuntokäytössä 10 vuotta tontille toteutettavien rakennusten käyttöönotosta.

3

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.5.2016, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

4

Kaupassa noudatetaan edellä mainittua tonttikohtaista hintaa mainittuun määräaikaan saakka. Mikäli kaupunki myöntää ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä kaupan tekemiseen lisäaikaa, kauppahintaa tarkistetaan määräajan jälkeisestä päivästä alkaen kaupantekopäivään saakka kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla.

5

Tontin lyhytaikainen vuokraus merkitään päättymään kauppakirjan allekirjoitusajankohtana. Ostajalle (vuokralaiselle) hyvitetään kauppakirjan allekirjoitusajankohdan jälkeiseltä ajalta mahdollisesti jo maksettu maanvuokra.

6

Kaupunki ei vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai päätöksen lainvoimaistuminen viivästyy.

7

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja.

Lopuksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan tekemään tähän päätökseen vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on varannut Vuosaaren Rastilan matkailua palvelevien rakennusten tontin 54001/1 Fira Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuinhankkeen suunnittelua varten. Päätöksen mukaan tontille vastaisuudessa osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 30 % tulee toteuttaa asumisoikeustuotantona tai Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 70 % sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Tontille on laadittu asemakaavan muutos nro 12295, jonka mukaan aiempi matkailua palvelevien rakennusten tontti 54001/1 on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontista on muodostettu tontit 54001/2 ja 3.

Tontille 54001/2 toteutetaan asumisoikeusasuntoja. Tontti 54001/3 toteutetaan sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Tontti 54001/3 esitetään myytäväksi Fira Oy:n yhteistyökumppanille Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:lle

Kauppahinnaksi esitetään 5 847 520 euroa (560 euroa/k-m² x 10 442 k-m²).

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan pääkäyttötarkoitusten (asuin-, liike- tai vastaava) mukaista kerrosalaa enemmän kuin 10 442 k-m².

Esittelijän perustelut

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2 (Y-tunnus 1816203-2, c/o VVO-yhtymä Oyj) pyytää 12.1.2016 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki ryhtyisi toimiin tontin 54001/3 myymiseksi.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 22.4.2014 (482 §) varata Fira Oy:lle Rastilan liike- ja toimistotontin (K) 54003/1 ja matkailua palvelevan tontin (KL-2) 54001/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuinhankkeiden suunnittelua varten. Varauspäätös sisälsi muun muassa seuraavat ehdot:

- Tontille 54001/1 vastaisuudessa osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 30 % tulee toteuttaa asumisoikeustuotantona tai Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 70 % sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

- Hankkeiden toteuttamiseksi mahdollisesti valittavat yhteistyökumppanit tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi.

- Tonteille 54001/1 ja 54003/1 vastaisuudessa toteutettavien asuntohankkeiden velvoiteautopaikat tulee sijoittaa osoitteessa Retkeilijänkatu 2 sijaitsevaan, yksityisessä omistuksessa olevaan pysäköintilaitokseen.

Varauksensaaja vastaa osaltaan myös siitä, että pysäköintilaitokseen sijoitetaan myös tonttien 54008/5-8 sekä 54009/2 velvoiteautopaikat.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan autopaikkojen sijoittamisesta sekä sen edellyttämästä pysäköintilaitoksen korottamisesta po. pysäköintilaitoksen omistajan sekä tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 varauksensaajien/toteuttajien kanssa ja edelleen suunnittelemaan ja toteuttamaan vaadittavan pysäköintilaitoksen korotuksen kaikkine siihen liittyvine toimenpiteineen kokonaisvastuuperiaatteella.

Yhteistyökumppanin hyväksyminen

Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö päätti 24.6.2015 (120 §) hyväksyä tontin 54001/1 (nyk. 54001/2 ja 3) varauksensaajan Fira Oy:n yhteistyökumppaniksi sääntelemättömän omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon osalta Aeisunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:n.

Tonttien sekä rahoitus- ja hallintamuotojen jakautuminen

Varauksen kohteena olleesta tontista on muodostettu tontit 54001/2 ja 3.

Tontin 2 toteuttaa asumisoikeustuotantona Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy sekä tontin 3 sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona VVO:n omistama Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2.

Lyhytaikainen vuokraus

Kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 14.12.2015 (349 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:lle tontin 54001/3 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista sekä maanrakennustöiden aloittamista varten ajalle 16.12.2015 - 15.6.2016.

Lyhytaikainen vuokraus päätetään kauppakirjan allekirjoittamisajankohtana.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 20.5.2015 hyväksymän ja 3.7.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12295 mukaan tontti 54001/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 11 200 k-m².

Tontin pinta-ala on 3 062 m² ja osoite Karavaanikuja 2. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.9.2015.

Linkki karttapalveluun

Autopaikat ja autopaikkaselvitys

Asemakaavan mukaan tontin 54001/3 autopaikat sijoitetaan tonttien 54001/2 ja 3 alapuolella oleviin tiloihin. Tontin 54001/3 autopaikkoja saa sijoittaa myös LPA-tontille 54002/1.

Hankkeen autopaikkaselvityksen mukaan tontin 54001/3 autopaikoista osa (yht. 67 kpl) sijoitetaan tonttien 54001/2 ja 3 alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintihalliin (50 ap) ja osa LPA-tontilla 54002/1 olevaan pysäköintihalliin (17 ap).

Kauppakirjaan sisällytetään autopaikkojen toteuttamista ja / tai järjestämistä koskevat ehdot.

Varauspäätöksen edellyttämä autopaikkoja koskeva selvitys on toimitettu tontin 54003/1 vuokrauksen/myynnin yhteydessä ja päivitetty tontin 54001/3 lyhytaikaisen vuokrauksen yhteydessä.

Suunnitelmat sekä kauppahinnan perusteena oleva rakennusoikeus

Suunnitelmien mukaan myytäväksi esitettävälle tontille rakennetaan 200 kpl vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Lisäksi rakennetaan liiketila. Käytetty rakennusoikeus on yhteensä 11 249 k-m².

Käytetty rakennusoikeus on hakemuksessa eritelty siten, että edellä mainitusta kokonaiskerrosalasta (11 249 k-m²) on vähennetty kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 k-m²:n ylittävä osa. Näin laskettuna tontin pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa toteutetaan 10 442 k-m², jonka perusteella kauppahinta määritellään.

Kauppahinnan perusteena olevan rakennusoikeuden määrittäminen perustuu siihen, että asemakaavojen laatimiskäytäntö on muuttunut hakumenettelyn aikana siten, että kaavaan merkittyyn pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalamäärään lasketaan mukaan porrashuoneet kokonaisuudessaan aikaisemman 15 k-m²:n asemesta.

Samaan varauskokonaisuuteen (kaupunginhallitus 22.4.2014, 482 §) kuuluneen tontin 54003/2 myynnissä (kiinteistölautakunnan päätös 5.3.2015, 105 §) on toimittu vastaavalla tavalla.

Maaperä ja aiempi käyttö

Kaupan kohteena olevalla tontilla ei käytettävissä olevien tietojen mukaan ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli tontille rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, määräytyy kaupungin vastuu vakiintuneesti noudatetun käytännön mukaisesti. Kaupungin vastuu on voimassa viisi vuotta kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Tontilla on osittain sijainnut rakennuksia, jotka on purettu. Tontilla saattaa siten olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Kauppakirjaan sisällytetään ostajan velvollisuus kustannuksellaan huolehtia näiden poistamisesta.

Kauppahinta

Kauppahinnan perusteena olevaksi rakennusoikeuden yksikköhinnaksi sekä asuin- että liiketilan osalta esitetään 560 euroa/k-m². Tontin kauppahinta määräytyy edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) ja sekä tontille toteutettavan rakennusoikeuden (10 442 k-m², jossa huomioitu porrashuonevähennys) mukaan.

Tontin varauksensaajana oleva Fira Oy on esittänyt selvityksen tontin ja rakennuksen vaikeustekijöistä. Näitä ovat esimerkiksi tontin suurista korkoeroista johtuvat kaivut, täytöt ja tuennat sekä runkomelun ja täri-

nävaimennusten sekä tie- ja metroliikenteen vaatimat toimenpiteet. Saadusta selvityksestä on pyydetty kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto.

Tontin kauppahinnaksi esitetään edellä mainitun perusteella 5 847 520 euroa (560 euroa/k-m² x 10 442 k-m²).

Esitetty rakennusoikeuden yksikköhinta vastaa ulkopuolisen asiantuntijan laatiman arvion (Catella Property Oy, 1.10.2015) mukaista käypää arvoa. Hinnan määrittelyssä on huomioitu osaltaan edellä mainitut rakentamiseen liittyvät vaikeustekijät ja tontin sijainti.

Lisäkauppahinta

Esitettyjen ehtojen mukaan kaupungilla olisi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli rakennusluvan, asemakaavan muutoksen tai poikkeamispäätöksen perusteella tontille toteutetaan pääkäyttötarkoitusten (asuin-, liike- tai vastaava) mukaista kerrosalaa enemmän kuin 10 442 k-m².

Lisäkauppahinnan lisäkerrosalaa määrättäessä huomioidaan porrashuonevähennys siten, että kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 k-m²:n ylittävältä osin ei peritä kauppahintaa.

Oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on voimassa siihen saakka, kunnes rakennusluvan mukainen rakennus on valmis ja hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Lisäkauppahintaa peritään 560 euroa/k-m².

Muut ehdot

Kauppakirjaan sisällytetään rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat ehdot. Lisäksi kauppakirjaan sisällytetään velvoite pitää tontille rakennettavat rakennukset vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä 10 vuotta rakennusten valmistumisesta ja käyttöönotosta sekä tähän liittyvä sopimussakko.

Muutoin ehdot ovat vakioluonteisia tai perustuvat kaupunginhallituksen varauspäätökseen.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Kaupunginhallituksen toimivalta

Johtosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 2 miljoonaa ja enintään 10 miljoonaa euroa. Esitetty kauppahinta on 5 847 520 euroa.

Kaupunginhallitus on siten toimivaltainen päättämään tontin 54001/3 myynnistä.

Lopuksi

Esittelijä pitää tontin myyntiä perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena. Tontin myynti mahdollistaisi vuosia rakentamatta olleen matkailua palvelevien rakennusten tontin toteuttamisen asuntoina, jotka sijoittuvat hyvien liikenneyhteyksien äärelle. Tontin rakentuminen edistää Rastilan metroaseman ympäristön saattamista valmiiksi. Tontin myynti edistää osaltaan kiinteistötoimelle vuodelle 2016 asetettujen maanmyyntitavoitteiden toteutumista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Hakemus
2	Kaupan ehdot
3	Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Ostaja	Liite 1 Liite 2 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muut otteidensaajat	Liite 2 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kv/tonttiosasto Kv/hallinto-osasto Kaupunginhallitus	

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Asuntotonttitoimisto Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö 14.12.2015 § 349

3
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotontin (AK) varaamiseksi Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (Herttoniemi, Roihuvuori, tontti 43233/5)

HEL 2016-001890 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 91/676 503, Tulisuontie 1

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (Y-tunnus 2539942-5) asemakaavan muutoksen nro 11560 mukaisen ohjeellisen korttelin 43233 tontin 5 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varausalueelle vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa. Kuitenkin enintään noin 30 % tontille toteutettavasta kerrosalasta voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

2

Omistusasuntotuotantona toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

3

Varausalue tai siitä muodostettavat tontit luovutetaan myöhemmin erikseen sovittavalla tavalla ja toimivaltaisten toimielinten ja / tai viranhaltijoiden tekemien päätösten mukaisesti.

4

Varaus tulee voimaan ehdolla, että varauksensaaja jäljempänä mainittujen yhtiöiden / yhtiöiden osakkeenomistajien kanssa tekemänsä esisopimuksen mukaisesti hankkii omistukseensa:

- Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon (Y-tunnus 0423962-5) koko osakekannan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalo hallitsee tonttia 43233/1 (hyväksytyn tonttijaon nro 7614 mukainen tont-

ti, aiemmin tontti 43216/4) Helsingin kaupungin ja mainitun vuokralaisen välillä 25.8.1981 allekirjoitetulla ja 30.9.1991 muutetulla maanvuokrasopimuksella (nro 11907, L1143-11).

- Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43233 tonttia 2 koskevan vuokraoikeuden (aiemmin tontti 43216/3, sopimusnumero 7007, S0143-20). Vuokraoikeuden haltijana on tällä hetkellä Roihuvuoren Lämpö Oy (Y-tunnus 0200344-0).

Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan tarvittavan selvityksen edellä mainittujen ehtojen täyttymisestä.

5

Varauksensaaja on edellä mainitun lisäksi velvollinen noudattamaan liitteenä nro 2 olevia yleisiä varausehtoja.

Lopuksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään varauspäätökseen muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Tiivistelmä

Lautakunnalle ehdotetaan esityksen tekemistä kaupunginhallitukselle Herttoniemen Roihuvuoressa sijaitseva asemakaavan muutoksen nro 11560 mukaisen ohjeellisen tontin 43233/5 varaamisesta Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle.

Tontilla (varausalueella) on tällä hetkellä Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon ja Roihuvuoren Lämpö Oy:n vuokra-alueet. Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on tehnyt mainittujen yhtiöiden / osakkeenomistajien kanssa esisopimuksen Oy Roihuvuoren Palvelutalon koko osakekannan ostamisesta ja Roihuvuoren Lämpö Oy:n vuokraoikeuden ostamisesta.

Varaus mahdollistaisi pitkään toteuttamatta olleen tontin rakentumisen siihen kaavoitettuun tarkoitukseen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja esisopimus

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa pyytää 26.1.2016 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki varaisi sille asuntontin 43233/5.

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on tehnyt esisopimuksen Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon osakkeenomistajien ja Roihuvuoren Lämpö Oy:n kanssa. Sopimuksen mukaan Pohjola Rakennus Oy Uusimaa os-

taa Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon koko osakekannan ja Roihuvuoren Lämpö Oy:n osin varausalueelle sijoittuvan vuokraoikeuden.

Järjestelyn lopputuloksena Pohjola Rakennus Uusimaa Oy:llä tulee olemaan määräysvalta vuokra-alueisiin, jotka pääasiallisesti muodostavat varauksen kohteena olevan tontin.

Nykytilanne

Pääosin varausalueelle ulottuu Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon tonttia 43233/1 koskeva vuokraoikeus. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Vastaavasti pääosin varausalueelle ulottuu myös Roihuvuoren Lämpö Oy:n tonttia 43233/2 koskeva vuokraoikeus. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2010 saakka.

Varauksen kohteena oleva ohjeellinen tontti 43233/5 muodostuu pääasiallisesti edellä mainituista tonteista

Voimassa olevat vuokra-alueet ilmenevät liitteestä nro 1.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.3.2007 hyväksymän ja 27.4.2007 lainvoimaiseksi tulleen Roihuvuoren asemakaavan muutoksen nro 11560 mukaan tontti 43233/5 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 8 000 k-m².

Ohjeellisen tontin pinta-ala on 7 342 m² ja sen osoite on Tulisuontie 1.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä nro 1.

Varausehdot

Tontti esitettäisiin varattavaksi vapaarahoitteiseen ja sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon. Kuitenkin enintään noin 30 % tontille toteutettavasta kerrosalasta voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Tontin varaaminen sääntelemättömään tuotantoon on perusteltua ottaen muun ohella huomioon tontin varsin maltillinen rakennusoikeuden määrä ja varauksensaajalle edellä selostettujen esisopimusten perusteella toteutettavista kaupoista koituvat kustannukset.

Lisäksi esitettäisiin, että omistusasuntotuotantona toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulisi olla vähintään 70 h-m².

Tontti tultaisiin luovuttamaan myöhemmin sovittavalla tavalla.

Koska vuokra-alueet (joista varausalue pääosin muodostuu) eivät vielä ole varauksensaajan hallinnassa, esitetään, että varaus tulisi voimaan vasta, kun Roihuvuoren Lämpö Oy:n tonttia 43233/2 (aiemmin 43216/3) koskeva vuokraoikeus ja tontin 43233/1 (aiemmin 43216/4) vuokraoikeuden haltijan Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon osakekanta ovat siirtyneet Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle.

Lopuksi

Varaus edistäisi jo vuonna 2007 voimaan tulleen asumisen mahdollistaman asemakaavan toteutumisen. Tontin varaaminen Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle on perusteltua, koska yhtiö on tehnyt esisopimukset tontin vuokralaisina olevien tahojen kanssa, joka mahdollistaa tulevaisuudessa olemassa olevien maanvuokrasopimusten päättämisen asemakaavan toteuttamiseksi ilman enempiä viivytyksiä. Tontin luovuttaminen kilpailulla tai muulla vastaavalla menettelyllä ei, tonttia rasittavat maanvuokrasopimukset huomioiden, ole mahdollista. Tontille voidaan rakentaa yhteensä noin 100 asuntoa, joten varaus tukee kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista.

Esittelijä pitää varausesitystä yllä esitetyin perustein tarkoituksenmukaisena ja kannatettavana.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Sijaintikartta, ote asemakaavasta ja nykyiset vuokra-alueet
2	Yleiset varausehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

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

Kv/tonttiosasto

4
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Malmin lentokentän alueen kaavarungon luonnoksesta

HEL 2011-005466 T 10 03 02 00

Lausuntoehdotus

Kiinteistölautakunta antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Malmin lentokentän alueen kaavarungon luonnoksesta seuraavan lausunnon:

Lautakunta pitää luonnosta pääosin kaupungin maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisena. Luonnos tarjoaa hyvät mahdollisuudet omaleimaisen ja toimivan uuden yhdyskunnan synnyttämiseen hyvien olevien ja suunniteltujen joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Alueen rakentuminen eheyttää toteutuessaan yhdyskuntarakennetta ja luo mahdollisuudet mittavaan täydentämisrakentamiseen.

Lautakunta haluaa kuitenkin kiinnittää huomiota kaupungin elinkeinopoliittisiin tavoitteisiin, joiden toteuttamiseen luonnos ei lautakunnan mielestä tuo riittävästi mahdollisuuksia. Lisäksi lautakunta haluaa kiinnittää huomiota alla oleviin tarkennuksiin.

Työpaikkarakentaminen

Lautakunta pitää Tattarisuon teollisuusalueen säilymistä ja osittaista laajennusmahdollisuutta hyvänä, joskin työpaikkojen synnyttämisen kannalta riittämättömänä. Suunnitelma rakentaa asuntoja Tattarisuon katuverkkoon tukeutuen on työpaikkaliikenteen ja asumusviihtyvyyden kannalta huono.

Lautakunta ehdottaa, että kaavan jatkotyössä tutkittaisiin mahdollisuutta sijoittaa työpaikka-alue myös Tattarisuon länsireunalle. Tälle alueelle voitaisiin osoittaa runsaasti tontteja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle tuotantotoiminnalle. Nämä tontit ja niille toteutettavat uudet toimitilat rajaisivat luontevasti tulevaa asuinaluetta ja nykyisen Tattarinsuon aluetta ja tontit toimisivat asuinaluetta suojaavana puskurivyöhykkeenä.

Lautakunnan mielestä Malmin lentokenttäalueen kaavarungon laadinnan yhteydessä tulisi myös kartoittaa Malmin lentokenttäalueen länsipuolelle sijoittuvan Ormuspellon teollisuusalueen tontinvuokralaisten kiinnostus kehittää aluetta asuntokäyttöön yhteistyössä kaupungin kanssa. Muutos olisi pidemmällä tähtäimellä maankäytöllisesti perusteltu, koska Ormuspellon teollisuusalue on jo lähes valmiin Ormuspellon pientaloalueen rakentumisen ja tulevan Malmin lentokenttäalueen rakentamisen johdosta jäämässä raskaine liikenteineen tiiviin kaupunkirakenteen keskelle liikenteellisesti hankalaan paikkaan. Mikäli alueen ke-

hittäminen osoittautuu mahdolliseksi, Ormuspellon teollisuusalueen vuokralaisille voitaisiin tällöin osoittaa uudet tontit edellä mainituin tavoin Tattarinsuon länsiosaan kaavoitettavalta yritystonttialueelta.

Liikenne

Lautakunta pitää pikaraitiotietä kannatettavana joukkoliikenneratkaisuna, joka yhdistää Malmin lentokenttäalueen tiiviiksi osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja muuta joukkoliikennejärjestelmää. Pikaraitiotien linjauksia on kuitenkin jatkosuunnittelussa tutkittava tarkemmin teknisesti ja toiminnallisesti parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi.

Alueetta halkaisevat liikenneväylät (kadut ja kevyen liikenteen väylät) kunnioittavat hienolla tavalla Malmin lentokenttää. Lautakunta katsoo, että nykyisiä katuja hyödynnettäisiin mahdollisimman laajasti. Esim. toiminnallisesti mielekkäältä vaikuttavaa Suurmetsäntien siirron taloudellisuutta olisi kuitenkin tarkoin tutkittava ennen lopullista päätöksentekoa.

Asuntorakentaminen

Malmin lentokenttäalueen ottaminen rakentamiseen mahdollistaa merkittävän määrän uutta projektialuemaisesti toteutettavaa asuntorakentamista. Alueen rakentaminen tukee merkittävällä tavalla tulevien vuosien asuntorakentamistavoitteiden toteutumista. Lautakunta pitää puurakentamisen ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käytön edistämistä kannatettavana tavoitteena. Laadittavien kaavojen määräysten tulisi kuitenkin sallia myös muiden materiaalien käyttö rakentamisessa aina silloin kuin se on teknisistä tai kustannussyistä perusteltua. Puurakentamiselle asetettujen tavoitteiden toteutumista on syytä tukea ensisijaisesti tontinluovutuksen keinoin.

Lautakunta pitää perusteltuna, että alueen jatkosuunnittelussa tutkitaan mahdollisuuksia osoittaa kaavarungosta ilmenevää suurempi osuus rakentamisesta kerrostalomaiseen asuntotuotantoon sekä rakennustehokkuuden lisäämistä. Lautakunta pitää edelleen tärkeänä, että kaavarunko ja sen perusteella laadittavat asemakaavat mahdollistavat osaltaan kohtuuhintaisen ja rahoitus- ja hallintamuotojakaumaltaan monipuolisen asuntotuotannon. Tästä syystä kaupungin vaikutusmahdollisuuksien piirissä olevien kaavamääräysten ja kaavaratkaisujen kustannusvaikutuksiin tulisi kiinnittää jatkossa erityistä huomiota.

Esittelijän perustelut

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 26.2 mennessä, mutta myöntänyt lisäaikaa 30.3. asti.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Oheismateriaali

1 Malmin lentokentän alueen kaavarunko, päivätty 1.12.2015
2 Malmin lentokentän alue kaavarungon selostus 1.12.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

5
Asuntotontin myyminen YIT Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Lauttasaari, tontti 31039/1)

HEL 2016-001897 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 61/672 493, Lauttasaarentie 25

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää myydä Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31039 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-31-039-1, pinta-ala 1 765 m², os. Lauttasaarentie 25) YIT Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5, jäljempänä ”ostaja”) perustettavan yhtiön lukuun asuntotarkoituksiin jäljempänä mainituin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 1 300 euroa/k-m².

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja yhteensä 2 384 k-m².

Tontin kauppahinta on liike-, toimisto- ja sosiaalitilojen osalta 450 euroa/k-m².

Tontille toteutetaan liike-, toimisto- ja sosiaalitiloja yhteensä 305 k-m².

Edellä mainitun perusteella tontin kauppahinnaksi muodostuu kolmemiljoonaa kaksisataakolmekymmentäkuusituhatta neljäsataaviisikymmentä (3 236 450,00) euroa.

2

Kaupassa noudatetaan edellä mainittua tonttikohtaista hintaa 31.12.2016 saakka. Kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.1.2017 alkaen kaupan tekemiseen saakka kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla, mikäli kaupan tekeminen viivästyy ostajasta johtuvasta syystä.

3

Ostaja maksaa tontin kauppahinnan sekä mahdollisen korotuksen ko-

konaisuudessaan myyjälle kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin kauppahinnan ja mahdollisten korotusten tultua kokonaisuudessaan maksetuksi.

4

Myyjällä on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin 2 384 k-m² tai liike-, toimisto- ja sosiaalitiloja yhteensä enemmän kuin 305 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 päättää, että tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava mahdollisimman pian. Tontin kauppakirja voidaan allekirjoittaa kuitenkin vasta sitten, kun ostaja ja Helsingin kaupungin liikennelaitos ovat tehneet tontille toteutettavien liikenneterminaali- ym. tilojen luovuttamista koskevat sopimukset tai mainittujen tilojen luovuttamisesta on tehty esi- ja/tai aiesopimukset, ellei kiinteistöviraston kanssa erikseen toisin sovita.

Lopuksi kiinteistölautakunta päättää vielä merkitä päättymään tonttia 31039/1 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö 18.12.2015, 360 §, A1131-20) mainitun tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

B

Kiinteistölautakunta päättää tarkistaa Länsimetro Oy:lle länsimetron toteuttamista ja käyttöä varten tehtyä maanvuokrasopimusta (Klk 11.12.2014, 620 §, sopimusnro 23541) päätöskohdassa A mainitun kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta alkaen siten, että vuokra-alueesta (yhteensä noin 6 847 m²) poistetaan likimäärin liitekartan nro 3 mukainen noin 392 m²:n suuruinen määräala tontista 31039/1 ja muuten noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2016 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen

elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 484 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.

Vuokraa ei peritä sinä aikana, jolloin Helsingin kaupunki ja Espoon kaupunki omistavat Länsimetro Oy:n koko osakekannan.

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.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(S0131-192V)

Tiivistelmä

YIT Rakennus Oy:lle on varattu Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31039 tontti 1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja yhteensä 34 kpl asuntojen keskipinta-alan ollessa 58,18 m². Lisäksi tontille toteutetaan liike- ja toimistotiloja. Edellä mainittujen tilojen lisäksi tontille rakennettavan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan varauksensaajan toimesta ja asemakaavan edellyttämällä tavalla metron liityntäliikenteen linja-autoterminaali siihen liittyvine aputiloineen. Mainitut tilat toteutetaan Helsingin kaupungin liikennelaitokselle (HKL) ja se korvaa YIT Rakennus Oy:lle tilojen rakentamisesta aiheutuneet kustannukset erikseen laadittavien sopimusten ja kaupunginhallituksen vahvistamien reunaehtojen mukaisesti. Lisäksi myytävältä tontilta muodostetaan ajoyhteys maanalaiseen ajotunneliin, joka johtaa Länsimetron ratatunneliin ja Lauttasaaren uuden kauppakeskuksen tontille.

Tontin kauppahinnaksi esitetään 3 236 450,00 euroa, joka vastaa asuinrakennusoikeuden osalta yksikköhintaa 1 300 euroa/k-m² ja liike-, toimisto- ja sosiaalitilojen osalta 450 euroa/k-m². Tontille toteutettavien

linja-autoliikennettä palvelevien liikenneterminaalitilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Tontin rakentamisen on tarkoitus alkaa mahdollisimman pikaisesti kevään 2016 aikana, joten kiinteistölautakunnalle esitetään tontin myymistä. Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä tulisi kuitenkin olla, että HKL ja YIT Rakennus Oy ovat päässeet sopimukseen tontille toteutettavien liikenneterminaali- ja muiden tilojen luovutuksesta.

Esittelijän perustelut

Hakemus

YIT Rakennus Oy (Y-tunnus 1565583-5) pyytää 25.1.2016 päivätyllä hakemuksellaan, että kiinteistölautakunta myisi sille perustettavan yhtiön Asunto Oy Helsingin Larunsolmun lukuun ja asuntotarkoituksiin Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31039 tontin 1.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 3.11.2014 (1109 §) varata YIT Rakennus Oy:lle (jäljempänä myös ”YIT”) huoltoasematontin (AM) 31039/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka muun ohella seuraavin ehdoin:

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

- Varauksensaaja on kiinteistöviraston tonttiosaston niin vaatiessa velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan tontille linja-autoliikennettä palvelevan liikenneterminaalin mahdollisesti tarvittavine tauko- ym. tiloineen.

Mainittu terminaali ym. tulee suunnitella ja rakentaa sen tulevan käyttäjän antamien ohjeiden mukaisesti ja hanketta koskevat rakennussuunnitelmat tulee tältä osin hyväksyttää niiden tulevalla käyttäjällä ennen rakennusluvan hakemista. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tilojen tulevan käyttäjän kanssa edellä mainitun terminaalin ja tilojen ym. toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

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

Lyhytaikainen vuokraus

Kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 18.12.2015 (360 §) vuokrata Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31039 asemakaavan muutoksen nro 12348 mukaista ohjeellista kaavatonttia 1 vastaavan alueen (pinta-ala noin 1 765 m², os. Lauttasaarentie 25) YIT Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista ja maanrakennus- sekä paalutustöiden aloittamista varten ajaksi 1.1.2016 - 30.6.2016.

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 17.12.2015 (356 §) hyväksyä Arkkitehdit NRT Oy:n laatimat tontin 31039/1 toteuttamista koskevat suunnitelmat. Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja yhteensä 34 kpl asuntojen keskipinta-alan ollessa 58,18 m². Tontin varauspäätöksessä ei ole edellytetty tiettyä asuntojen huoneistojakaumaa tai keskipinta-alavaatimusta.

Pääsuunnittelijan allekirjoittaman ja 11.2.2016 päivätyn kerrosalalaskelman mukaan tontille toteutettavien asuntojen kerrosala on yhteensä 2 234 k-m² ja liike-, toimisto- sekä sosiaalitilojen yhteensä 305 k-m². Porrashuoneiden kerrosala on yhteensä 601 k-m², josta siis 15 m²:n ylittävä osuus on yhteensä 451 k-m².

Hankkeen energiatehokkuus

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen 3.11.2014 (1109 §) mukaan varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

YIT:n toimittaman energiatodistuksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen laskennallinen kokonaisenergiankulutus (E-luku) on 129 kWh/m²/vuosi. Asuinrakennus täyttää näin ollen energiatehokkuusluokan C vaatimukset, mutta varauspäätöksen kokonaisenergiankulutusta (E-luku) koskeva vaatimus ei aivan täyty.

YIT:n toimittamassa ja 17.2.2016 päivätyssä selvityksessä on otettu kantaa siihen, miten kaavoitukselliset ratkaisut vaikuttavat tulevan rakennuksen energiatehokkuuteen. Po. selvityksessä todetaan muun ohella, että asemakaavassa esitetyt rakennuksen rajat ovat tavanomaista asuinkerrostaloa monimuotoisemmat, minkä lisäksi tontille toteutetaan myös ajotunneliin johtava kulkuyhteys ajoluiskineen sekä liikenneterminaali. Edellä mainitut kaavoitukselliset ratkaisut lisäävät ra-

kennuksen monimuotoisuutta, jolloin rakennuksen vaipan pinta-ala suhteessa lämmitettävään tilaan on suurempi verrattuna tavanomaiseen asuinkerrostaloon. Ko. suhdeluku vaikuttaa suoraan rakennuksen energiatehokkuuteen, sillä lämpöhäviöitä on suhteessa tavanomaista enemmän. Tämä puolestaan heikentää rakennuksen energiatehokkuutta.

Esittelijä katsoo, että YIT:n toimittamaa selvitystä voidaan kokonaisuudessaan pitää hyväksyttävänä ja uskottavana, joten tältä osin on perusteltua poiketa kaupungin tontinluovutuksissa tavanomaisesti noudattamasta käytännöstä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Lauttasaaren asemakaavan muutos nro 12348 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.10.2015 ja se on tullut voimaan 20.11.2015.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 31039/1. Tontin 31039/1 rakennusoikeus on yhteensä 3 110 + 490 k-m². Ensimmäinen luku osoittaa asuin-, liike-, toimisto- ja työtilojen yhteenlasketun kerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku bussiterminaalin kerrosalan määrän. Kaavamääräysten mukaan korttelialueella tulee järjestää ajoyhteys Lauttasaarentieltä ja Taivaanvuohenkujalta maanalaiseen ajotunneliin, joka johtaa metron ratatunneliin ja korttelin 31038 tontin 12 maanalaiseen pysäköintitilaan. Edelleen kaavamääräysten mukaan ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa metron liityntäliikenteen bussiterminaali aputiloineen.

Asemakaavamääräysten mukaan kiinteistöä varten saadaan sijoittaa 25 autopaikkaa korttelin 31038 tontin 12 pysäköintilaitokseen. Näin ollen asemakaava ei edellytä hankkeelta velvoiteautopaikkoja. Varauksensaajan ilmoituksen mukaan hanke tullaan toteuttamaan autottomana.

Tontin 31039/1 pinta-ala on 1 765 m² ja osoite Lauttasaarentie 25. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.12.1963.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12348 kaavakartasta on liitteenä nro 4.

Maaperätiedot

Tontin maaperää on kunnostettu vuosina 2000 ja 2010 ja tontilta on poistettu pilaantuneet maat ympäristöviranomaisen päätösten mukaisesti. Alueelle on jäänyt alemman ohjearvon alittavia öljyhiilivedyille haisevia maita, jotka tulee ottaa huomioon kaivettavien massojen sijoituksessa. Helsingin ympäristökeskus on 19.2.2010 kirjeellään (Ymk

2010-326) todennut, että tontin maaperä on kunnostettu ohjeiden mukaisesti. Mikäli tontille rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, mahdollinen pilaantunut maaperä puhdistetaan tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä.

Myyntiperusteet

Kaupunginhallitus päätti 9.11.2015 (1080 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään asemakaavan muutosehdotuksen nro 12348 mukainen Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31039 tontti 1 tai siitä muodostettavat tontit vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon seuraavin ehdoin:

- Tontin (AK) 31039/1 tai siitä muodostettavien tonttien kauppahinta on asuntokerrosalan osalta 1 300 euroa/k-m² 31.12.2016 asti.

- Tontille tai tonteille toteutettavien liike-, myymälä-, toimisto-, sosiaali- tai niihin verrattavien tilojen kerrosalan osalta perittävä kauppahinta on 450 euroa/k-m² 31.12.2016 asti.

- Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen.

- Kauppahintaa ei peritä myöskään siltä osin kuin porrashuoneiden pinta-ala ylittää 15 m².

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

- 1.1.2017 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvälle kauppahinnalle maksetaan korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti. Korko erääntyy maksettavaksi kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

- Tontille tai siitä muodostettaville tonteille toteutettavien linja-autoliikennettä palvelevien liikenneterminaalitilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

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

Samalla kaupunginhallitus päätti vielä oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tontista (AK) 31039/1 tai siitä muodostettavista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Kauppahinta

Tontin kauppahinnaksi esitetään kolmemiljoonaa kaksisataakolmekymmentäkuusituhatta neljäsataaviisikymmentä (3 236 450,00) euroa (2 384 k-m² x 1 300 euroa/k-m² + 305 k-m² x 450 euroa/k-m²). Myyntiperusteiden mukaisesti kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin porrashuoneiden pinta-ala ylittää 15 m².

Ostaja olisi lisäksi velvollinen maksamaan 1.1.2017 alkaen kauppahinnalle korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti. Edelleen ostaja olisi velvollinen maksamaan lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin 2 384 k-m² tai liike-, toimisto- ja sosiaalitiloja yhteensä enemmän kuin 305 k-m².

Liikenneterminaali- ym. tilojen luovuttaminen Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitokselle

Kaupunginhallitus päätti 9.11.2015 (1080 §) oikeuttaa Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL) ostamaan tontille (AK) 31039/1 tai siitä muodostettavalle tontille/tonteille toteutettavien linja-autoliikennettä palvelevien liikenneterminaalitilojen ja niihin liittyvien henkilökunnan sosiaali-, tauko- ja aputilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet, tai muulla tavoin hankkimaan edellä mainittujen tilojen käyttö-/hallintaoikeuden, seuraavin ehdoin:

Linja-autoliikennettä palvelevien liikenneterminaalitilojen ja niihin liittyvien henkilökunnan sosiaali-, tauko- ja aputilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu hankintahinta tai vaihtoehtoisesti edellä mainittujen tilojen käyttö-/hallintaoikeuden yhteenlaskettu hankintahinta on enintään 2 300 000,00 euroa (alv. 0 %).

Muilta osin edellä mainittujen osakkeiden hankinnan periaatteista tai edellä mainittujen tilojen muusta hankintatavasta ja hankinnan periaatteista sovitaan tarkemmin tontin 31039/1 varauksensaajan (YIT Rakennus Oy) ja HKL:n kesken.

YIT ja HKL ovat neuvotelleet mainittujen liikenneterminaali- ym. tilojen luovuttamiseen liittyvistä kysymyksistä hyvässä yhteisymmärryksessä ja myös kiinteistötoimi on osallistunut po. neuvotteluihin. Asiassa on tarkoitus päästä lopulliseen neuvotteluratkaisuun mahdollisimman pian kuluvan kevään aikana. Tarkoituksena on, että liikenneterminaali luovutetaan HKL:lle käyttöoikeudella vastikkeetta ja sen rakentamiskustan-

nukset korvataan erikseen laadittavan sopimuksen mukaisesti. Muut tilat on tarkoitus luovuttaa osakkeina, jolloin edellä mainittujen liikenneterminaali- ym. tilojen yhteenlasketuksi hinnaksi muodostuu yhteensä 2,3 miljoonaa euroa (alv. 0 %). Tontin kiinteistökaupan ehdoissa on huomioitu velvoite toteuttaa tontille mainitut tilat HKL:n käyttöön kaupunginhallituksen asettamien reunaehtojen mukaisesti.

Lopullisia sopimuksia liikenneterminaalin ym. tilojen luovuttamisesta ei olla vielä tehty, ja asia on siis tältä osin vielä neuvotteluvaiheessa. Tämän vuoksi asiassa esitetään, että tontin 31039/1 kauppakirja allekirjoitetaan vasta, kun YIT ja HKL ovat tehneet tontille toteutettavien liikenneterminaali- ym. tilojen luovuttamista koskevat sopimukset tai mainittujen tilojen luovuttamisesta on tehty esi- ja/tai aiesopimukset, ellei kiinteistöviraston kanssa erikseen toisin sovita. Mainittuun sopimusratkaisuun pääseminen on myös YIT:n ilmoittama edellytys kiinteistökaupan tekemiselle.

Länsimetro Oy:n maanvuokrasopimuksen tarkistaminen

Länsimetro Oy:lle on vuokrattu pitkäaikaisesti alueita länsimetron toteuttamista ja käyttöä varten kiinteistölautakunnan päätöksillä 27.10.2009 (620 §), 15.6.2010 (959 §) ja 11.12.2014 (620 §) 31.10.2039 saakka. Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö päätti 2.7.2015 (136 §) muuttaa viimeisintä, kuilurakennuksia ja metroasemia koskevaa maanvuokrasopimusta nro 23541 (Klk 11.12.2014, 620 §) siten, että po. sopimuksen mukaiseen vuokra-alueeseen lisättiin muun ohella noin 392 m²:n suuruinen, pääosin maanalainen määräala tontista 31039/1 (kiinteistötunnus 91-31-39-1, Lauttasaarentie 25) länsimetron huoltotunnelien ajoluiskien sekä niiden suuaukkorakennusten ja muiden rakenteiden sijoittamista varten.

Esittelijä katsoo, että tontin 31039/1 kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tontti tulisi vapauttaa Länsimetro Oy:n maanvuokrasopimuksen nro 23541 mukaisesta määräaikaisesta vuokraoikeudesta. Tämä on perusteltua ensinnäkin ottaen huomioon tontin omistus- ja hallintasuhteiden selkeyteen liittyvät näkökohdat, sillä tulevaa asuntorakentamista ja erityisesti asuntojen myyntiä ei ole tarpeen rasittaa ulkopuolisella määräaikaisella maanvuokraoikeudella. Toiseksi Länsimetro Oy:n oikeus länsimetron toiminnan ja käytön kannalta välttämättömien rakenteiden sijoittamiseen tontille 31039/1 tulee perustumaan erikseen laadittavaan rasite-/yhteisjärjestelysopimukseen, jonka osalta YIT ja Länsimetro Oy ovat käyneet neuvotteluja. Edelleen Länsimetro Oy:n oikeus käyttää tontille 31039/1 toteutettavaa ajoyhteyttä tulee perustumaan erikseen laadittavaan rasitesopimukseen, jonka laatimiseen myös kiinteistöviraston tonttiosasto on osallistunut. Tämän lisäksi kiinteistökaupan kauppakirjaan sisällytetyt rasitteenluonteiset eh-

dot turvaavat edellä tässä kohdassa tarkoitettujen oikeuksien pysyvyyttä. Länsimetro Oy on tietoinen tässä tarkoitetusta maanvuokrasopimuksen tarkistamisesta.

Tarkistuksen jälkeen maanvuokrasopimuksen nro 23541 mukainen vuokra-alue on yhteensä noin 6 455 m²:n suuruinen ja sen perusvuosivuokra on 484 euroa (6 455 m² x 1,5 euroa/m² x 5 %). Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja. Kiinteistölautakunnan em. päätösten mukaan Länsimetro Oy:ltä ei peritä vuokraa sinä aikana, jolloin Helsingin kaupunki ja Espoon kaupunki omistavat Länsimetro Oy:n koko osakekannan.

Rekisteröinti

YIT Rakennus Oy (Y-tunnus 1565583-5) on merkitty kaupparekisteriin 10.11.1999. Kiinteistökauppa on tarkoitus tehdä perustettavan yhtiön Asunto Oy Helsingin Larunsolmu lukuun.

Lisäehdot

Tontin kauppakirjaan otetaan muun ohella ehdot, jotka koskevat velvoitetta suunnitella ja toteuttaa tontille asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset linja-autoliikennettä palvelevat liikenneterminaalitilat ja niihin liittyvät henkilökunnan sosiaali-, tauko-, muuntamo- ym. tilat. Edelleen kauppakirjaan sisällytetään ehdot, jotka koskevat velvollisuutta luovuttaa mainitut tilat Helsingin kaupungin liikennelaitokselle (HKL) kaupunginhallituksen vahvistamien reunaehtojen ja kauppakirjasta tarkemmin ilmenevien ehtojen mukaisesti. Kauppakirjan ehdoissa on myös otettu huomioon velvoite sopia tontille toteutettavan ja tonttia 31038/12 sekä osittain Länsimetro Oy:tä ja Helsingin kaupungin liikennelaitosta palvelevan ajoyhteyden kuntoonpanosta, kunnossapidosta ym. yhteisjärjestelyistä. Edelleen kauppakirjan ehdoissa on huomioitu Länsimetro Oy:n oikeus sijoittaa ja pitää ym. länsimetron toteuttamisen ja käytön edellyttämiä laitteita ja rakenteita myytävällä tontilla sekä kaupungin omistaman tontin 31026/7 oikeus käyttää myytävälle tontille sijoittuvaa ajoyhteyttä kulkuyhteytenään Taivaanvuohenkujalta Lauttasaarentielle. Lopuksi ostaja olisi velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista muistakin myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä.

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 31039-1 kiinteistökaupan muut ehdot
2	Toimintaohje, 28.9.2015
3	Länsimetro Oy:lle vuokrattu alue tontista 31039/1
4	Kopio asemakaavan muutoksen nro 12348 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
YIT Rakennus Oy	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Länsimetro Oy	Esitysteksti Liite 1 Liite 3 Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Helsingin kaupungin liikennelaitos	Esitysteksti Liite 1 Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Kiinteistöviraston hallinto-osasto	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto	Esitysteksti

6
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Ilkka Taipaleen valtuustoaloitteesta koskien palveluasuntojen rakentamista

HEL 2015-012107 T 00 00 03

Lausuntoehdotus

Kiinteistölautakunta antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Ilkka Taipaleen valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon:

Palveluasumisen tarve on vaihdellut huomattavasti viime vuosina. Kiinteistöviraston tonttiosasto pyrkii osaltaan vastaamaan palveluasuntojen tarpeeseen luovuttamalla palveluasumiseen sopivia tontteja. Tällaiseen tarkoitukseen soveltuvia tontteja on kuitenkin nykyisellään hyvin vähän kaavoitettuina, ja tontinluovutuksessa onkin jouduttu keskittymään viime vuosina kaupungin omiin hankkeisiin. Erillisten tonttien lisäksi erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja on toteutettu Att:n ara-vuokratuotannon yhteydessä ns. "Omaporras"-hankkeina.

Tonttiosastolla ei ole yksin osaamista eikä mahdollisuutta arvioida kulloistakin tarvetta palveluasuntojen tontinluovutukselle. Tontinluovutuksen tarpeen määrittelyn tulee tapahtua sosiaali- ja terveysviraston sekä kaupunginkanslian toimesta. Määrällisten tarpeiden lisäksi tulisi tällöin määritellä myös se, miltä osin palveluasuntotuotannon tarve on tarkoituksenmukaista tyydyttää kaupungin omana tuotantona ja miltä osin yksityisille toimijoille luovutettavilla tonteilla.

Mikäli tontteja on tarpeen luovuttaa myös yksityisille tahoille, tulisi tontinvarausten tapahtua koordinoidusti erillisten tonttihakujen ja kilpailujen kautta, koska kysyntä tällaisille tonteille ylittänee todennäköisesti tarjonnan. Keskitetty tonttihaku mahdollistaa selkeiden tavoitteiden ja valintakriteerien määrittelyn. Tonttihaut/-kilpailut järjestetään tällöin yhteistyössä sosiaali- ja terveysviraston kanssa. Lisäksi kaupungin näkökulmasta olisi olennaista voida erottaa palvelurakennusten omistaja ja palvelun tuottaja toisistaan siten, että palvelun tuottaja on tarvittaessa vaihdettavissa ja palvelutuotanto on kilpailutettavissa tiloista erillisenä kokonaisuutena.

Kaupungilla on varattuna tällä hetkellä kaksi tonttia luovutettavaksi yksityisille erityisasumisen hankkeille. Näiden tonttien osalta on tavoitteena järjestää tonttihaku/-kilpailu kuluvan vuoden syksyn tai viimeistään kevään 2017 aikana, mikäli kaupungilla ei ole näille tonteille omaa käyttöä.

Aloitteessa mainitun Kivelän sairaalan alueelle suunnitellun Diakonissalaitoksen pitkäaikaisasunnottomille suunnitellun hankkeen osalta kiinteistölautakunta toteaa, että tällä hetkellä käytössä olevan tiedon mukaan kyseisen tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannukset muodostuisivat kaupungille todennäköisesti hyvin korkeiksi hankkeen kokoluokkaan nähden. Lisäksi tällaisen yksittäisen hankkeen toteuttaminen Kivelän sairaala-alueelle vaikeuttaisi alueen tulevan maankäytön kokonaisvaltaista suunnittelua. Hankkeen osalta tutkitaan mainituista syistä parhaillaan muita ratkaisuja.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta pitää aloitetta palveluasuntojen määrän lisäämisestä kannatettavana. Palveluasuntojen rakentamisen/hankkimisen tulee kuitenkin tapahtua suunnitellusti sekä keskitetysti. Tarkempi palveluasumisen määrän tarve tulee määritellä sosiaali- ja terveysviraston sekä kaupunginkanslian toimesta.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite ja lausuntopyyntö

Kaupunginvaltuutettu Ilkka Taipale on esittänyt palveluasuntojen määrän lisäämistä Helsinkiin.

Kaupunginkanslia pyytää asiassa kiinteistölautakunnan lausuntoa 1.3.2016 mennessä. Määräaikaa on jatkettu 10.3.2016 saakka.

Kopio valtuustoaloitteesta on liitteenä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuutettu Ilkka Taipaleen aloite (allekirjoittamaton)
2 Allekirjoitettu, Taipale Ilkka valtuustoaloite Kvsto 4.11.2015 asia 19

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566

1
Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätösehdotus

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

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

Kiinteistölautakunta päättää merkitä tiedoksi, että lautakunnan puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja ei ole ottanut viikolla 9 liitteessä olevia viranomaisten tekemiä päätöksiä kiinteistölautakunnan käsiteltäviksi.

http://www.hel.fi/www/kv/fi/paatoksenteko/Viranhaltijapaatokset/

Esittelijä

osastopäällikkö
Pirkko Vainio

Liitteet

1 Kiinteistövirastossa tehtyjen päätösten seuraaminen (vko 9)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

5
Pyydetyt kaavalausunnot

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1
Ksv:n lausuntopyyntö: Länsisataman (20.ko) asemakaavan muutosehdotus nro 12173, Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkeri ja naapurikortteli
HEL 2011-005972
Kiinteistölautakunta/Päättäjä
3.5.2016/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

6
Viraston tiedotuksia

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

7
Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätösehdotus

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano