



13.08.2018

Kokousaika 13.08.2018 16:00 - 16:35

Kokouspaikka Kaupunginhallituksen istuntosali

Läsnä

Jäsenet

Vapaavuori, Jan	pormestari
Kivekäs, Otso	poistui 16:23, poissa: 492 § kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja
Arhinmäki, Paavo	kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja
Honkasalo, Veronika	
Koulumies, Terhi	
Pakarinen, Pia	apulaispormestari
Raatikainen, Mika	
Rantala, Marcus	
Razmyar, Nasima	apulaispormestari
Rydman, Wille	
Sevander, Tomi	
Sinnemäki, Anni	apulaispormestari
Vesikansa, Sanna	apulaispormestari
Pajunen, Jenni	varajäsen
Yanar, Ozan	varajäsen

Muut

Kousa, Tuuli	kaupunginvaltuuston puheenjohtaja
Bogomoloff, Harry	kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja
Sarvilinna, Sami	kansliapäällikkö
Aho, Mikko	kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Jolkkonen, Juha	sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja
Laitio, Tommi	kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja
Pohjolainen, Liisa	kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Pohjaniemi, Marju	henkilöstöjohtaja
Rinkineva, Marja-Leena	elinkeinojohtaja
Rope, Jenni	kaupunginlakimies
Saxholm, Tuula	rahoitusjohtaja



13.08.2018

	Summanen, Juha Nelskylä, Maria Menna, Lauri Katajamäki, Paula Björksten, Jenni Raveala, Jarmo	hallintojohtaja vs. kaupunginsihteerin johtava asiantuntija tiedottaja hallintoasiantuntija yksikön päällikkö asiantuntija saapui 16:25, poistui 16:34, läsnä: osa 492 §:ää
	Tervonen, Taina	perusopetuksen aluepäällikkö asiantuntija saapui 16:25, poistui 16:34, läsnä: osa 492 §:ää
Puheenjohtaja	Jan Vapaavuori Otso Kivekäs	pormestari 483 - 491 §:t kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja 492 §
Esittelijät	Jan Vapaavuori Juha Summanen Sami Sarvilinna	pormestari 483 § hallintojohtaja 484 § kansliapäällikkö 485 - 492 §:t
Pöytäkirjanpitäjä	Jenni Björksten	hallintoasiantuntija 483 - 492 §:t



13.08.2018

§	Asia	
483	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
484	Asia/2	V 29.8.2018, Kasvatus- ja koulutuslautakunnan ruotsinkielisen jaoston varajäsenen valinta
484	Asia/2	F 29.8.2018, Val av ledamot i fostrans- och utbildningsnämndens svenska sektion
485	Asia/3	V 29.8.2018, Osto-oikeuden lisääminen Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppille vuokratun liike- ja toimistorakennustontin vuokrasopimukseen (Sörnäinen, tontti 10591/1)
486	Asia/4	Osto-oikeuden lisääminen KOY Base Helsingille vuokratun hotellitontin vuokrasopimukseen (Ruskeasuo, tontti 16748/5)
487	Asia/5	Alueen varaaminen asuntohankkeen kehittämistä ja toteuttamista varten (Haaga, ohjeellinen kaavatontti 29139/10)
488	Asia/7	Lausunto työ- ja elinkeinoministeriölle hallituksen esitysluonnoksesta hiilen energiakäytön kieltämisestä
489	Asia/8	Valtuutettu Vesa Korkkulan toivomusponsi liittyen Konalan alueen nuorisotiloihin
490	Asia/9	Avoimuusperiaate ja tietosuoja kaupungin johdon tapaamisissa
491	Asia/10	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
492	Asia/6	Sophie Mannerheimin koulun tilapäisiä opetustiloja koskevan hankesuunnitelman hyväksyminen



13.08.2018

Asia/1

§ 483

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunginhallitus päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunginhallitus päätti valita pöytäkirjantarkastajiksi Terhi Koulumiehen ja Nasima Razmyarin sekä varatarkastajiksi Paavo Arhinmäen ja Otso Kivekkään.

Esittelijä

pormestari
Jan Vapaavuori

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

pormestari
Jan Vapaavuori

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



13.08.2018

Asia/2

§ 484

V 29.8.2018, Kasvatus- ja koulutuslautakunnan ruotsinkielisen jaoston varajäsenen valinta

HEL 2018-008287 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto

- myöntää Runa Ismarkille eron kasvatus- ja koulutuslautakunnan ruotsinkielisen jaoston varajäsenen luottamustoimesta ja
- valitsee _____ varajäseneksi (Joakim Horsman henkilökohtainen varajäsen) kasvatus- ja koulutuslautakunnan ruotsinkieliseen jaostoon vuoden 2021 toukokuun lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Esittelijä

hallintojohtaja
Juha Summanen

Lisätiedot

Jenni Björksten, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36060
jenni.bjorksten(a)hel.fi

Liitteet

1 Eronpyyntö 31.7.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Päätöksessä mainitut

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Kaupunginvaltuusto valitsi Runa Ismarkin (RKP) 7.6.2017 (§ 266) varajäseneksi kasvatus- ja koulutuslautakunnan ruotsinkieliseen jaostoon vuonna 2017 alkavaksi toimikaudeksi. Runa Ismark pyytää 31.7.2018 eroa kasvatus- ja koulutuslautakunnan ruotsinkielisen jaoston varajäsenen luottamustoimesta.

Kuntalain (410/2015) 70 §:n 3 momentin mukaan luottamustoimesta voi erota pätevästä syystä. Eron myöntämisestä päättää luottamushenkilön valinnut toimielin.

Kesken toimikautta avoimeksi tulleeseen luottamustoimeen valitaan toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi uusi luottamushenkilö. Valittavan henkilön tulee olla vaalikelpoinen lautakuntaan kuntalain 74 §:n mukaisesti.

Kuntalain 70 §:n mukaan luottamustoimeen voidaan valita vain henkilö, joka on suostunut ottamaan toimen vastaan. Luottamushenkilön on valtuuston pyynnöstä esitettävä selvitys seikoista, joilla voi olla merkitystä hänen vaalikelpoisuutensa arvioinnissa.

Hallintosäännön 2 luvun 8 §:n mukaan kasvatus- ja koulutuslautakunnan ruotsinkieliseen jaostoon valittavan henkilön tulee kuulua ruotsinkieliseen kieliryhmään.

Esittelijä

hallintojohtaja
Juha Summanen

Lisätiedot

Jenni Björksten, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36060
jenni.bjorksten(a)hel.fi

Liitteet

1 Eronpyyntö 31.7.2018

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Päätöksessä mainitut

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan ruotsinkielinen jaosto
Taloushallintopalveluliikelaitos



13.08.2018

Asia/2

§ 484

F 29.8.2018, Val av ledamot i fostrans- och utbildningsnämndens svenska sektion

HEL 2018-008287 T 00 00 02

Beslut

Stadsstyrelsen föreslog stadsfullmäktige följande:

Stadsfullmäktige

- beviljar Runa Ismark avsked från förtroendeuppdraget som ersättare i fostrans- och utbildningsnämndens svenska sektion
- väljer _____ till ny ersättare (personlig ersättare för Joakim Horsma) i fostrans- och utbildningsnämndens svenska sektion för den mandattid som slutar vid utgången av maj 2021.

Stadsfullmäktige justerar samtidigt omedelbart denna paragraf i protokollet.

Föredragande

förvaltningsdirektör
Juha Summanen

Upplysningar

Jenni Björkstén, förvaltningsexpert, telefon: 310 36060
jenni.bjorksten(a)hel.fi

Bilagor

1 Avskedsansökan 31.7.2018

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Utdrag

Utdrag

De i beslutet nämnda

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Stadsfullmäktige valde 7.6.2017 (§ 266) Runa Ismark (SFP) till ersättare i fostrans- och utbildningsnämndens svenska sektion för den man-



13.08.2018

dattid som börjar år 2017. Runa Ismark anhåller 31.7.2018 om avsked från förtroendeuppdraget som ersättare i fostrans- och utbildningsnämndens svenska sektion.

Enligt 70 § 3 mom. i kommunallagen (410/2015) kan den som har giltiga skäl avgå från förtroendeuppdraget. Det organ som utser den förtroendevalda beslutar om beviljande av avsked.

Till ett förtroendeuppdrag som blivit ledigt under pågående mandattid ska en ny förtroendevald utses för den återstående mandattiden. Den som utses ska vara valbar till en nämnd med stöd av 74 § i kommunallagen.

Enligt 70 § i kommunallagen får till ett förtroendeuppdrag väljas endast den som har gett sitt samtycke till att ta emot uppdraget. En förtroendevald ska på begäran av fullmäktige lämna en redogörelse för de omständigheter som kan vara av betydelse vid bedömningen av om han eller hon är valbar.

I enlighet med 2 kap. 8 § i förvaltningsstadgan ska den som inväljs i fostrans- och utbildningsnämndens svenska sektion företräda den svenska språkgruppen.

Föredragande

förvaltningsdirektör
Juha Summanen

Upplysningar

Jenni Björksten, förvaltningsexpert, telefon: 310 36060
jenni.bjorksten(a)hel.fi

Bilagor

1 Avskedsansökan 31.7.2018

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

De i beslutet nämnda

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Fostrans- och utbildningsnämndens svenska sektion
Affärsverket ekonomiförvaltningstjänsten



13.08.2018

Asia/3

§ 485

V 29.8.2018, Osto-oikeuden lisääminen Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kypille vuokratun liike- ja toimistorakennustontin vuokrasopimukseen (Sörnäinen, tontti 10591/1)

HEL 2018-004984 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää lisätä osto-oikeuden Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10591 tontin 1 Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppin kanssa tehtyyn maanvuokrasopimukseen seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa kaupungilta sille vuokrattu tontti sen jälkeen, kun rakennus on otettu käyttöön.

Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Kauppahinta on viisitoistamiljoonaa (15 000 000) euroa (30 000 k-m² x 500 €/k-m²), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko vuokrauksen alkamispäivän 1.7.2020 ja kauppakirjan allekirjoittamispäivän väliseltä ajalta.

3

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

Hylkäysehdotus:

Paavo Arhinmäki: Esitämme, ettei osto-oikeutta lisätä vuokrasopimukseen.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Paavo Arhinmäen hylkäysehdotuksen mukaan

Jaa-äännet: 13

Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Mika

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvno

F102012566



Raatikainen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äännet: 2

Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 13 - 2.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava nro 12390

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta on 12.6.2018 § 329 päättänyt vuokrata Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelissa 10591 sijaitsevan tontin 1 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppille. Tontille on rakenteilla noin 30 000 k-m²:n toimistorakennus, johon tulee vuonna 2020 sijoittumaan kaupunkiympäristötoimialan palvelut.

Esittelijän perustelut

Voimassa oleva asemakaava ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 12390, joka on tullut voimaan 2.6.2017. Tontti on toimitilarakennusten korttialueetta (KTY) ja sen pinta-ala on 6153 m² ja rakennusoikeus 30 000 k-m². Tontti on re-



kisteröity 3.3.2018. Sijaintikatta on liitteenä 1 ja ote asemakaavakartasta liitteenä 2.

Tontille rakennetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötaltoa, jonka rakentamistyöt alkoivat vuoden 2017 syksyllä. Rakennuksen on tarkoitus valmistua vuonna 2020.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti on vuokrattu 30 vuoden vuokrasopimuksella tavanomaisin ehdoin. Vuokrasopimus sisältää osapuolten välillä sovitut ehdot sekä soveltuvin osin liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset suunnittelu-, toteuttamis- ja käyttöehdot.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa liike- ja toimistotilan osalta pääoma-arvoa 26 euroa/k-m² (ind.100=1951). Vuokran määrä perustuu voimassa olevan kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen.

Osto-oikeuden lisääminen maanvuokrasopimukseen

Tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen esitetään osto-oikeutta voimassa olevien maanluovutusperiaatteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus on 16.6.2014 § 714 päättänyt maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi sekä tontinvaraus- ja luovutusesitysten valmisteluohjeeksi seuraavaa:

"Kiinteistötoimi tarjoaa aktiivisesti nykyisten toimitilatonttien vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu, asemakaavoituksen kautta ei ole näköpiirissä merkittävää tontinarvonnousua eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta. Uusien toimitilatonttien luovutuksissa siirrytään käytäntöön, jossa tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä tai vaihtoehtoisesti vuokraamalla siten, että maanvuokrasopimuksessa asetetaan vuokralaiselle oikeus ja myös velvoite tontin ostamiseen vuokrasopimuksessa erikseen määritettävän ajan kuluessa."

Kauppahinta perustuu tontin alueen toimistorakennusoikeuden markkinahintaan, jonka määrittämisessä on käytetty ulkopuolisen asiantuntijan arviota. Kauppahinta on viisitoistamiljoonaa (15 000 000) euroa (30 000 k-m² x 500 €/k-m²), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko vuokrauksen alkamispäivän 1.6.2018 ja kauppakirjan allekirjoittamispäivän väliseltä ajalta.

Lopuksi



13.08.2018

Asia/3

Arviolausunto on salassa pidettävä asiakirja (JulKL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä se on saatavissa kokouksen sihteeriltä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteerin, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava nro 12390

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.06.2018 § 329

HEL 2018-004984 T 10 01 01 02

Työpajankatu 8

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kypille (Y-tunnus 28764264) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10591 tontin 1 (rakennusoikeus 30 000 k-m², os. Työpajankatu 8, kiinteistötunnus 091-010-0591-0001) liike- ja toimistotarkoituksiin 1.6.2018 – 31.5.2048 väliseksi ajaksi liitteenä nro 1 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin sekä seuraavin ehdoin:



13.08.2018

1

Huhtikuun 1. päivästä 2020 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 39 000 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Alkuvuosivuokra on 31.3.2020 saakka 758 160 euroa (ind.1944).

Vuokra perustuu liike- ja toimistorakennusoikeuden markkina-arvoon 26 euroa/k-m² (ind.100) ja viiden prosentin tuotto prosenttiin.

(L1110-28)

Käsittely

12.06.2018 Ehdotuksen mukaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 23 kokouksen asiana nro 11.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi



§ 486

Osto-oikeuden lisääminen KOY Base Helsingille vuokratun hotellitontin vuokrasopimukseen (Ruskeasuo, tontti 16748/5)

HEL 2017-012184 T 10 01 01 02

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti lisätä osto-oikeuden Helsingin kaupungin 16. kaupunginosa (Ruskeasuo) korttelin 16748 tontin 5 KOY Base Helsingin kanssa tehtyyn maanvuokrasopimukseen seuraavasti:

1

Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa kaupungilta sille vuokrattu tontti sen jälkeen, kun rakennus on ollut viisi (5) vuotta hotellikäytössä.

2

Kauppahinta on 31 euroa/k-m² (ind. 100=1951, nykyyhintatasossa noin 600 euroa/k-m²) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavan mukaisella tai toteutetulla rakennusoikeudella. Kauppahinta on kuitenkin vähintään 600 euroa/k-m².

3

Osto-oikeutta käytettäessä kauppakirjaan otetaan seuraava lisäkauppahintaa koskeva ehto:

Myyjällä on oikeus saada tontin ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli tontin markkina-arvo kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen johdosta nousee siitä, mitä tontin kauppahinnasta on tässä kauppakirjassa sovittu. Markkina-arvon nousu voi johtua tontin rakennusoikeuden lisäyksestä tai tontin käyttötarkoituksessa tapahtuvista tai muista vastaavista muutoksista.

Lisäkauppahinta on tämän kauppakirjan mukaisen kappahinnan ja uuden markkina-arvon erotuksen määrä. Uusi markkina-arvo määritetään lisäkauppahinnan maksuhetken mukaan.

Tämä ehto on voimassa 10 vuotta siitä, kun kaupungin koulutoiminta tontilla on päättynyt. Mikäli ostaja tai myöhempi luovutuksensaaja on hakenut edellä tarkoitettua kaavamuutosta, poikkeamispäätöstä tai muuta vastaavaa viranomaispäätöstä ennen mainittua määräpäivää, sovelletaan tätä lisäkauppahintaehto, vaikka kaavamuutos, poikkeamispäätös tai vastaava viranomaispäätös tulee voimaan määräpäivän jälkeen. Mikäli edellä kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vas-

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvno

F102012566



taavan viranomaispäätöksen on kuitenkin laittanut vireille kaupunki tai muu ostajasta riippumaton taho, tätä lisäkauppahintaehto sovelletaan vain, mikäli ostaja ryhtyy ennen mainittua määräpäivää toimenpiteisiin tontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja/tai lisärakentamiseksi hakemalla tätä varten rakennuslupaa tai ryhtyy muihin vastaaviin toimenpiteisiin.

Ostaja maksaa ensiksi mainitussa tapauksessa lisäkauppahinnan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta ja jälkimmäisessä tapauksessa kolmen (3) kuukauden kuluessa rakennusluvan tai vastaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Ostaja antaa myyjälle edellä sanotun lisäkauppahinnan suorittamisen vakuudeksi tonttiin 780 000 euron suuruisen kiinnityksen, joka on voimassa 30 vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta (10 prosenttia allekirjoitetusta kauppahinnasta).

Ostajalla tarkoitetaan tässä ehdossa myös tontin mahdollista tulevaa luovutuksensaajaa. Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että mahdollinen uusi luovutuksensaaja on tietoinen tästä lisäkauppahintaehdosta.

4

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginhallitus valtuutti kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön tekemään päätöskohdassa A tarkoitettua kaupan, mikäli osto-oikeuden haltija päättää käyttää osto-oikeuttaan.

Käsittely

Hylkäysehdotus:

Paavo Arhinmäki: Esitämme, ettei vuokrasopimukseen lisätä osto-oikeutta.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

Palautusehdotus:

Tomi Sevander: Palautetaan uudelleen valmisteluun ja tuodaan päätettäväksi vasta sitten kun uudet maapoliittiset linjaukset on hyväksytyt.

Kannattaja: Nasima Razmyar



13.08.2018

Asia/4

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Tomi Sevanderin palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 11

Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Wille Rydman, Anni Sinnemäki, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äännet: 4

Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo, Nasima Razmyar, Tomi Sevander

Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 11 - 4.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Paavo Arhinmäen hylkäysehdoituksen mukaan

Jaa-äännet: 13

Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äännet: 2

Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 13 - 2.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos SSA Mannerheimintie 109 luonnos 16.5.2018
- 2 Sijaintikartta
- 3 Vuokra-aluekartta
- 4 Varauspäätös



13.08.2018

Asia/4

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018 § 285 päättänyt vuokrata Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelissa 16748 sijaitsevan tontin 5 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella KOY Base Helsingille. Tontille on suunniteltu noin 13 000 k-m²:n hotellirakennus, johon tulisi noin 430 huonetta. Kaupunginhallitukselle esitetään ostooption lisäämistä maanvuokrasopimukseen. Maanvuokrasopimusluonnos on liitteenä 1, sijaintikartta liitteenä 2 ja vuokra-aluekartta liitteenä 3.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 7.12.2016 § 1115 varata tontin 31.12.2017 asti hotellin suunnittelua varten. Varauspäätös on liitteenä 4.

Suunnittelu on edennyt varausehtojen mukaisesti. Hakija on suunnitellut tontille noin 13 000 k-m²:n hotellirakennuksen, johon tulee noin 430 huonetta. KOY Base Helsinki on SSA Group:n perustama yhtiö.

Voimassa oleva asemakaava ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 11865, joka on tullut voimaan 7.8.2009. Tontti on hotellirakennusten korttelialuetta ja sen rakennusoikeus on 13 000 k-m² ja pinta-ala 3472 m². Tonttijako on hyväksytty 7.9.2009 ja tontti on rekisteröity 6.2.2018. Ote asemakaavakartasta on liitteenä 6.

Tontin vuokra

Tontti on vuokrattu 30 vuoden vuokrasopimuksella tavanomaisin ehdoin. Tontin vuosivuokra on noin 390 000 euroa.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



13.08.2018

Asia/4

Vuokra perustuu asemakaavan nro 11865 mukaiseen rakennusoikeuteen 13 000 k-m² ja yksikköhintaan 31 €/k-m² (ind.100) sekä viiden prosentin tuottoon. Yksikköhinta vastaa tämän hetken elinkustannusindeksin mukaan hintatasoa 600 €/k-m².

Vuokranmäärityksessä on käytetty apuna ulkopuolisen asiantuntijan arviolausuntoa.

Osto-option lisääminen maanvuokrasopimukseen

Tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen esitetään osto-optiota voimassa olevien maanluovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontti olisi ostettavissa kun hotelli on ollut viisi vuotta toiminnassa.

Kauppahinta 31 €/k-m² (nykyhinta noin 600 €/k-m²) on määritetty samoin perustein kuin vuokraushinta, siten että kauppahinta on 31 euroa/k-m² (ind. 100=1951, nykyhintatasossa noin 600 euroa/k-m²) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavan mukaisella tai toteutetulla rakennusoikeudella. Kauppahinta on kuitenkin vähintään 600 euroa/k-m². Näin ollen kauppahinnaksi tulee noin 7,8 miljoonaa euroa.

Lopuksi

Arviolausunto on salassa pidettävä asiakirja (JulKL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä se on saatavissa kokouksen sihteeriltä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos SSA Mannerheimintie 109 luonnos 16.5.2018
- 2 Sijaintikartta
- 3 Vuokra-aluekartta
- 4 Varauspäätös

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet



13.08.2018

Asia/4

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-
hallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.05.2018 § 285

HEL 2017-012184 T 10 01 01 02

Mannerheimintie 109, Nauvontie 10

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata tontin KOY Base Helsin-
gille (y-tunnus 2906394-5) seuraavin ehdoin:

1

Vuokrattava tontti on 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelissa
16748 sijaitseva hotellitontti nro 5. Tontin osoite on Mannerheimintie
109/Nauvontie 10, pinta-ala 3 472 m², kiinteistötunnus 91-16-748-5, ra-
kennusoikeus 13 000 k-m².

2

Tontti vuokrataan hotellitarkoitukseen.

3

Vuokra-aika on 1.6.2018-31.5.2048.

4

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2020 saakka 391 716 euroa.

Vuokra perustuu asemakaavan nro 11865 mukaiseen rakennusoikeu-
teen 13 000 k-m² ja yksikköhintaan 31 €/k-m² (ind.100) sekä viiden pro-
sentin tuottoon. Yksikköhinta vastaa tämän hetken elinkustannusindek-
sin (ind.1944) mukaan hintatasoa noin 600 €/k-m².

Huhtikuun 1. päivästä 2020 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen
elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perus-
vuosivuokra on 20 150 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindek-
si 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan
kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosi-



vuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

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 saatuille eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

5

Muutoin noudatetaan liitteessä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ehtoja ja tonttipäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vielä oikeuttaa hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L1-1-1637)

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelissa 16748 sijaitsevan tontin 5 uuteen pitkäaikaiseen KOY Base Helsingille laadittavaan maanvuokrasopimukseen lisätään osto-optio seuraavasti:

1

Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa kaupungilta sille vuokrattu tontti sen jälkeen, kun rakennus on ollut viisi (5) vuotta hotellikäytössä.

2

Kauppahinta on 31 euroa/k-m² (ind. 100=1951, nykyhintatasossa noin 600 euroa/k-m²) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavan mukaisella tai toteutetulla rakennusoikeudella. Kauppahinta on kuitenkin vähintään 600 euroa/k-m².

3

Osto-oikeutta käytettäessä kauppakirjaan otetaan seuraava lisäkauppahintaa koskeva ehto:



Myyjällä on oikeus saada tontin ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli tontin markkina-arvo kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen johdosta nousee siitä, mitä tontin kauppahinnasta on tässä kauppakirjassa sovittu. Markkina-arvon nousu voi johtua tontin rakennusoikeuden lisäyksestä tai tontin käyttötarkoituksessa tapahtuvista tai muista vastaavista muutoksista.

Lisäkauppahinta on tämän kauppakirjan mukaisen kappahinnan ja uuden markkina-arvon erotuksen määrä. Uusi markkina-arvo määritetään lisäkauppahinnan maksuhetken mukaan.

Tämä ehto on voimassa 10 vuotta siitä, kun tontti on ostettu kaupungilta. Mikäli ostaja tai myöhempi luovutuksensaaja on hakenut edellä tarkoitettua kaavamuutosta, poikkeamispäätöstä tai muuta vastaavaa viranomaispäätöstä ennen mainittua määräpäivää, sovelletaan tätä lisäkauppahintaehtoaa, vaikka kaavamuutos, poikkeamispäätös tai vastaava viranomaispäätös tulee voimaan määräpäivän jälkeen. Mikäli edellä kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen on kuitenkin laittanut vireille kaupunki tai muu ostajasta riippumaton taho, tätä lisäkauppahintaehtoaa sovelletaan vain, mikäli ostaja ryhtyy ennen mainittua määräpäivää toimenpiteisiin tontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja/tai lisärakentamiseksi hakemalla tätä varten rakennuslupaa tai ryhtyy muihin vastaaviin toimenpiteisiin.

Ostaja maksaa ensiksi mainitussa tapauksessa lisäkauppahinnan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta ja jälkimmäisessä tapauksessa kolmen (3) kuukauden kuluessa rakennusluvan tai vastaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Ostaja antaa myyjälle edellä sanotun lisäkauppahinnan suorittamisen vakuudeksi tonttiin 780 000 euron suuruisen kiinnityksen, joka on voimassa 30 vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta (10 prosenttia allekirjoitetusta kauppahinnasta).

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostajalla tarkoitetaan tässä ehdossa myös tontin mahdollista tulevaa luovutuksensaajaa. Ostaja on siten velvollinen huolehtimaan siitä, että mahdollinen uusi luovutuksensaaja on tietoinen tästä lisäkauppahintaehdosta.

4

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja, liitteenä 2 olevaa kauppakirjaluonnosta sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle lisäksi, että hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimies oikeutetaan allekirjoittamaan



13.08.2018

Asia/4

edellä mainittu kauppakirja ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L1-1-1637)

Käsittely

29.05.2018 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Mikko Aho: Kappale 20, ensimmäinen lause muutetaan muotoon:
Tämä ehto on voimassa 10 vuotta siitä, kun tontti on ostettu kaupungilta.

Vastaehdotus:

Jape Lovén: Lautakunta päättää asian ilman osto-option lisäämistä.

Kannattaja: Eveliina Heinäluoma

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lautakunta päättää asian ilman osto-option lisäämistä.

Jaa-äännet: 8

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius

Ei-äännet: 3

Eveliina Heinäluoma, Jape Lovén, Mika Välipirtti

Poissa: 2

Silvia Modig, Laura Rissanen

Esittelijän muutettu ehdotus jäi voimaan äänin 8-3. (2 poissa)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Tiimipäällikkö yritystontit 19.12.2017 §
66

HEL 2017-012184 T 10 01 01 02

Mannerheimintie 109, Nauvontie 10

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



Päätös

Yritystonttitiimin päällikkö päätti vuokrata SSA Hotels Oy:lle (y-tunnus 2638922-9) 1.12.2017 – 31.5.2018 Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) suunnitellun tontin 16748/5 (3473 m², 13000 k-m²) hotellirakennuksen rakennusluvan hakemista varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra koko vuokra-ajalta on 65 000 euroa. Eräpäivä on 1.2.2018.

2

Vuokraus ei oikeuta vuokra-alueen muuhun käyttöön.

3

Vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä vuokranantajan (kaupunkiympäristötoimialan tonttiyksikön) hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Hotellirakennus on suunniteltava sitten, että rakennus ei merkittävästi vaikeuta naapuritontin 16748/4 toteuttamista.

4

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue kuuluu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen pilaantuneen maan kunnostamiseksi 20.5.2009 antamaan ilmoituspäätöksen 102 § mukaiseen Nauvontien alueeseen. Tällä tontilla ei ole tutkimuksissa todettu maaperän pilaantumista. Ennen maanrakennustöihin ryhtymistä tontille tehdään muutama tutkimuspiste asian varmistamiseksi.

Vuokralaisen tulee esittää vuokranantajalle suunnitelma vuokra-alueen maarakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle, Johanna Hytönen, puhelin 09-310 36414) maarakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista.

Mikäli alueella kuitenkin tutkimuksissa todetaan pilaantumista, noudatetaan em. ympäristökeskuksen päätöstä.

Tällöin vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustöidenmenpiteistä, kuten kaiusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja vuokranantajan ohjeiden mukaisesti. Vuokranantaja vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.



Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvytyksen vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alitavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Vuokranantaja maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja vuokranantajan hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Vuokranantaja ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa viivästyksensä aiheuttaa.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 11865 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

5

Suunnittelussa on huomioitava tontin alla kulkeva maanalainen yhteiskäyttötunneli. Kalliota ei saa louhia tunnelin kohdalla siten, että tunnelille aiheutuu vahinkoa tai haittaa.

6

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan hakea tonttijakoa ja lohkomista.

7

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista, mikäli



13.08.2018

Asia/4

tämä vuokrauspäätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai mikäli tontin lopullista luovutus sopimusta ei saada muutoin aikaan.

8

Pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tullaan lisäämään tarvittavat rasiteluonteiset ehdot, joilla ei saa olla merkittävää vaikutusta naapuritontin 16748/4 toteutusedellytyksiin.

Erityisesti seuraavat asiat tulee huomioida jatkosuunnittelussa:

-Väestönsuojan poistumistien tulee sijaita tontilla 5 ja poistumisesta tontille 4 sovitaan rasite-ehdoilla

-Tontin 4 pysäköintikellari tulee voida suunnitella ja toteuttaa tontin 5 rajaan kiinni

-Pohjoiseen avautuvat ikkunat tulee suunnitella ja toteuttaa palomuuria vastaavaksi rakenteeksi

L1-1-1636

Päätöksen perustelut

Hakemus

SSA Hotels Oy on hakenut lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten 10.11.2017 päivätyllä hakemuksella.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 7.12.2016 varata tontin SSA Kodit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun hotellin suunnittelua varten. Varaus on voimassa 31.12.2017 asti.

SSA on suunnitellut tontille noin 12 800 k-m² suuruisen hotellirakennuksen.

Tontti- ja asemakaavatiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 11865, joka on tullut voimaan 7.8.2009. Ote asemakaavakartasta on esityksen liitteenä 3. Tonttijako on hyväksytty 7.9.2009.

Hakemuksen kohteena oleva tontti 16748/5 on hotellirakennusten korttelialuetta ja sen rakennusoikeus on 13 000 k-m² ja pinta-ala 3473 m².

Vuokrauserusteet

Tontin vuokraksi esitetään 65 000 euroa (600 euroa/k-m² x 13 000 k-m² x 5% / 12 kk x 2kk).

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



Tontin markkina-arvon määrittämisessä on käytetty apuna ulkopuolista arviolausuntoa.

Kiinteistölautakunnan vahvistaman käytännön mukaisesti tontti voidaan vuokrata puoleksi vuodeksi rakennusluvan hakemista varten ja vuokraajalta peritään kahden kuukauden vuokraa vastaava vuokra.

Toimivalta

Tällä päätöksellä hyväksyttävä lyhytaikainen vuokraus on yritystontteja koskevien kaupungin päätösten mukainen ja noudattaa kaupungin vaikiintuneita käytäntöjä.

Kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointipäätösten (Kaupunginhallituksen johtamisen jaoston päätös 22.5.2017 (90 §), hallintosääntö 16 luku 1§2 mom 2-kohta) perusteella 1.6.2017 alkaen Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikön yritystontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään vuokrauksesta yritystoimintaa varten.

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi



13.08.2018

Asia/5

§ 487

Alueen varaaminen asuntohankkeen kehittämistä ja toteuttamista varten (Haaga, ohjeellinen kaavatontti 29139/10)

HEL 2018-003988 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus varasi SATO Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) asema-kaavan muutoksen 12431 mukaisen Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29139 ohjeellisen kaavatontin 10 (Ida Aalbergin tie 1) asuntohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten sekä luovutettavaksi vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asuntotuotantoon 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausta ei saa siirtää toiselle ilman kaupungin suostumusta.

2

Varauspäätös ei sido tai rajoita kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella varausalueeseen kohdistuvan maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä tai muuttamista sekä alueella olevien rakennusten ja rakennelmien purkamista.

Alue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun muassa hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä sekä kaikista alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä, kuten rakennusten purkamisesta, rakennusjätteiden ja vanhojen rakenteiden poistamisesta, olemassa olevien autopaikkojen siirroista ja uusien autopaikkojen rakentamisesta sekä mahdollisista johtosiirroista ym. toimenpiteistä.

Kaupunki päättää erikseen muun muassa hankkeen toteuttamisen vaatimien lupien myöntämisestä ja tontin luovutuksesta. Tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä.



Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu-, selvittämis-, tutkimus- ja muista kuluista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan, alueen luovuttamisesta myöhemmin päättävä toimielin ei pääte luovuttaa aluetta varauksensaajalle tai alueen luovuttaminen viivästyy, hankkeen vaatimat luvat eivät tule voimaan tai aluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

5

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Alueelle vastaisuudessa toteutettavat asunnot tulee pitää vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontin myynnistä tai muusta luovuttamisesta lukien.

Mikäli tontti kuitenkin toteutettaisiin vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

6

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B₂₀₁₈ energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin pääte.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen myyntiä tai pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän selvityksen.



Varauksensaaja on tietoinen, että rakennusvalvonta-palvelu harkitsee rakennusluvan saamiseksi edellytettävät energiatehokkuusvaatimukset erikseen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittuja vaatimuksia eikä kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

7

Varausalue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varausalueen rakentamiseen ja aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden ja ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Varauksensaaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan varausaluetta koskevat suunnitelmat ja toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Varauksensaaja on myös velvollinen koordinoimaan varausalueen rakentamisen siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle tai käytölle.

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden näiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Siksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan katujen, yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta.

8

Varauksensaajan tulee noudattaa asemakaavaa sekä mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinointiryhmien kanssa.

9



Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaupungin määräämin osin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 30.6.2017 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista. Varauksensaajan tulee kuitenkin huomioida, että kaupunki ei vastaa esimerkiksi maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta aiheutuvista mahdollisista kustannuksista siltä osin, kun ne kuuluvat kiinteistön 91-29-139-2 vuokralaisen vastattaviksi.

10

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varausalueen (tontin) osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

11

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun alueen ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun alueen suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei alueen rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneerukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

12



Tontin tulevassa luovutuksessa noudatetaan näiden varausehtojen lisäksi kaupungin tavanomaisia asuntotonttien luovutusehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämä lisäehtoja.

13

Asemakaavan muutoksen 12431 määräysten mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Varauksensaaja vastaa aiheuttamansa pilaantumisen lisäksi vuokra-alueella vuokrasuhteen aikana (vuodesta 1970 alkaen) tapahtuneesta pilaantumisesta sekä kaavamääräysten mukaisista tutkimuskuluista.

Asemakaavan muutoksen määräysten mukaisesti varauksensaajan on lisäksi kustannuksellaan huolehdittava, että tontilla rakentamisen yhteydessä havaittavat ensimmäisen maailmansodan aikaiset linnoitelaitteet tutkitaan arkeologisesti ja dokumentoidaan.

14

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan alueen rakentamisen ja käytön kannalta tarpeelliset rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset sekä hakemaan kyseisten rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamista. Rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksissa tulee tällöin sopia muun muassa pysäköinnin, ajoyhteyksien, johtojen ja yhteisten alueiden sijoittamisesta tonttien alueille. Asemakaavan 12431 määräysten mukaan muun muassa tontin 29139/9 autopaiikat on osoitettava tontille 29139/10.

Tontilla 29139/8 on oikeus sijoittaa autopaiikkoja tonteilla 29139/9 ja 10.

Kaupunki ei vastaa mistään kyseisistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

15

Kaupungilla on oikeus pitää ja toteuttaa alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen etteivät ne estä tai rajoita alueen asemakaavan mukaista toteuttamista tai käyttöä.

Varausalueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, laitteita tai muita rakenteita. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittumisen varausalueelle, ellei alueen uudisrakentaminen edellytä kyseisten johtojen, laitteiden tai rakenteiden siirtämistä.



13.08.2018

Asia/5

Varauksensaaja on tietoinen, että kiinteistön 91-29-139-2 alueella sijaitsee kaukolämpötunneli ja että Gasum Oy:n kaasulinjan siirtovyöhyke sivuaa tontin koilliskulmaa. Rakenteiden vaikutusalueella louhinta on luvanvaraista. Rakentamisen edellyttämässä louhinnassa tulee huomioida alueella nykytilassa sijaitsevat rakenteet ja niiden tärinärajat sekä mahdolliset muut rakenteet tärinärajoineen.

B

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan tekemään päätöskohdassa A mainittuun varaukseen tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

C

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavamuutokseen 12431 sisältyvän tontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen muutoksen kaavamuutoksen mukaiseksi niin, että opiskelija-asuntolan rakentamista varten vuokrattu tontti vuokrataan muutettuun käyttötarkoitukseen vaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten, siten että vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten kaupungin maanvuokrauksessa käyttämien ehtojen lisäksi ehto, jonka mukaan opiskelijoiden tulee olla etusijalla asuntoja vuokrattaessa.

Käsittely

Palautusehdotus:

Paavo Arhinmäki: Palautetaan asia uudestaan valmisteltavaksi siten, että myyntioptio poistetaan.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Paavo Arhinmäen palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 13

Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äännet: 2

Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo



Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 13 - 2.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Muutoksenhaku

A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

B ja C

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Haagassa sijaitseva kiinteistö 91-29-139-2 on vuokrattu Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1- nimiselle yhtiölle 31.12.2030 asti voimassaolevalla maanvuokrasopimuksella.

Tontilla sijaitseviin tällä hetkellä opiskelija-asuntolana toimiviin rakennuksiin tulee tehtäväksi mittavat peruskorjaukset, jonka seurauksena rakennukset ja vuokraoikeuden omistaneet yliopisto, ylioppilaskunta ja ylioppilassäätiö ovat laatineet kiinteistöllä 91-29-139-2 sijaitsevien rakennusten ja vuokraoikeuden hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä sopimuksen SATO Oyj:n kanssa.

Yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat sekä SATO Oyj ovat yhteistyössä kaupungin kanssa selvittäneet mahdollisuutta alueen täydennysrakentamiselle ja kaavamuutoksen laatimiselle. Kaavamuutoksen 12431 mukaan tontille rakennettaisiin uusia asuinkerrostaloja. Samalla tontilla nykyisin sijaitseva huonokuntoinen liike- ja yhteistilarakennus purettaisiin ja vanhojen kerrostalojen opiskelija-asunnot peruskorjattaisiin vuokra-asunnoiksi.



Varausalue muodostuu kokonaan alueesta, johon kohdistuu voimassaoleva vuokrasopimus. Kaupunki on sidottu vuoden 2030 loppuun saakka maanvuokrasopimuksen ehtoihin.

Kaavamuutokseen 12431 sisältyvän ohjeellisen kaavatontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta tullaan kaavamuutoksen mukaisesti muuttamaan siten, että opiskelija-asuntolan rakentamista varten vuokrattu tontti vuokrataan muutettuun käyttötarkoitukseen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten. Tällöin tontin 29139/9 vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten kaupungin maanvuokrauksessa käyttämien ehtojen lisäksi ehto, jonka mukaan opiskelijoiden tulee olla etusijalla asuntoja vuokrattaessa.

Esittelijän perustelut

Taustaa ja hakemus

Haagassa sijaitseva kiinteistö 91-29-139-2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella (sopimusnumero 8851) Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1 -nimiselle yhtiölle ajaksi 16.2.1970-31.12.2030 opiskelija-asuntolan rakentamista varten.

Tontilla sijaitseviin rakennuksiin tulee tehtäväksi mittavat peruskorjaukset. Rakennukset ja vuokraoikeuden omistaneet yliopisto, ylioppilaskunta ja ylioppilassäätiö ovat selvittäneet peruskorjausmahdollisuuksia ja sen vaihtoehtoja. Selvitysten lopputuloksena yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat ovat päätyneet rakennusten ja vuokraoikeuden myymiseen. Synä opiskelija-asunnoista luopumiselle ovat yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön mukaan olleet muun muassa kampusrakenteen muutokset ja se, että tontilla sijaitsevien soluasuntojen suosio asumistyyppinä on laskussa. Kysyntää on enemmän yksiöistä. Opiskelija-asuntoja on rakenteilla lisää eri puolilla Helsinkiä ja lisäksi myös Otaniemessä on vireillä useita opiskelija-asuntokaavahankkeita.

Edellä mainituista syistä yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat ovat laatineet kiinteistöllä 91-29-139-2 sijaitsevien rakennusten ja vuokraoikeuden hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä sopimuksen SATO Oyj:n kanssa, ja yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat sekä SATO Oyj ovat yhteistyössä kaupungin kanssa selvittäneet mahdollisuutta alueen täydennysrakentamiselle ja kaavamuutoksen laatimiselle.

Kaavamuutoksen 12431 mukaan, joka on tullut voimaan 23.3.2018, tontille rakennettaisiin uusia asuinkerrostaloja. Samalla tontilla nykyisin sijaitseva huonokuntainen liike- ja yhteistilarakennus purettaisiin ja vanhojen kerrostalojen opiskelija-asunnot peruskorjattaisiin vuokra-asun-



noiksi. Uutta asuinkerrosalaa rakennettaisiin purettavan liike- ja yhteis-tilarakennuksen tilalle noin 5000 k-m². Kaavamuutoksella opiskelija-asuntojen ja niihin liittyvien opiskelu- ja palvelutilojen korttelialue (AY) muutettiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

SATO Oyj on hakenut 20.10.2017 päivätyllä hakemuksellaan kaavamuutoksen 12431 mukaisen ohjeellisen kaavatontin 29139/10 varauksista asunohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten. Tarkoituksena on nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja huonokuntoisen liike- ja yhteis-tilarakennuksen purkaminen, jonka jälkeen SATO Oyj toteuttaisi laadittavana olevan kaavamuutoksen mukaisen asuinrakennuskokonaisuuden. Sijaintikartta on liitteenä 1 ja varaushakemus liitteenä 2.

Voimassaolevat asemakaava- ja tonttitiedot

Kaavamuutoksella 12431 kiinteistöstä 91-29-139-2 on muodostettu ohjeelliset kaavatontit 29139/9 ja 29139/10. Ne kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Ohjeellisen kaavatontin 29139/10 pinta-ala on noin 4819 m², rakennusoikeus 5000 k-m². Ohjeellisen kaavatontin 29139/9 pinta-ala on noin 6769 m², rakennusoikeus 10900 k-m². Ohjeellisia kaavatontteja ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin

Nyt varattava ohjeellinen kaavatontti 29139/10 muodostuu noin 4819 m² suuruisesta määrälästä kiinteistöä 91-29-139-2. Ohjeellisen kaavatontin 29139/10 alueella sijaitsee purettava huonokuntoinen liike- ja yhteis-tilarakennus, jonka tilalle rakennettaisiin 2 kappaletta 8-kerroksisia asuinkerrostaloja (noin 5000 k-m² uutta rakennusoikeutta).

Kaavamuutos 12431 mahdollistaa myös ohjeellisella kaavatontilla 29139/9 sijaitsevien opiskelija-asuntojen muuttamisen vuokra-asunnoiksi.

Ote ajantasaisesta asemakaavasta on liitteenä 3.

Varausesitys

Asian taustan, hakemuksen ja neuvottelutuloksen perusteella on tarkoituksenmukaista varata alue alueella sijaitsevien rakennusten ja vuokraoikeuden omistavalle SATO Oyj:lle asunohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten. Varauksesta on neuvoteltu hakijan sekä asemakaavoitus-palvelujen kanssa. Varausaluetta koskeva asemakaavan muutos on lainvoimainen.

Lähtökohtaisesti kaupunki luovuttaa tontit julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa kyse on vuokratun ja jo rakennetun tontin kehittämisestä, mikä edellyttää muun muassa



olemassa olevan rakennuksen purkamista ja nykyisen siirtokelpoisen maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä tai muuttamista, jolloin tonttia ei lähtökohtaisesti voida luovuttaa esimerkiksi kilpailulla ulkopuoliselle. Yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat ovat laatineet kiinteistöllä 91-29-139-2 sijaitsevien rakennusten ja vuokraoikeuden hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä sopimuksen SATO Oyj:n kanssa. Esitetty varausalue muodostuu kokonaan alueesta, johon kohdistuu vuokrasopimus.

Varauksen tekeminen on perusteltua ottaen huomioon muun muassa se, että tontin täydennysrakentaminen ilman aiheetonta viivytystä edellyttää nykyisen maanvuokrasopimuksen ennen aikaista muuttamista ja muun muassa tontilla sijaitsevan rakennuksen purkamista ja nykyisten autopaikkojen siirtoa, mistä varauksensaaja vastaisi kustannuksellaan. Varausta voidaan pitää perusteltuna alueen kehittämisen ja täydennysrakentamisen kannalta.

Varausehtojen mukaan tontille kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutettaisiin sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon liittyvä vaatimus pitää alueelle vastaisuudessa toteutettavat asunnot vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta varattavan tontin luovuttamisesta.

Varaus mahdollistaisi toimintaedellytyksiltään tiensä päähän tulleen liike- ja yhteistilarakennuksen purkamisen ja uusien asuntojen rakentamisen purettavan liike- ja yhteistilarakennuksen paikalle hyvälle sijainnille hyvien liikenneyhteyksien äärelle olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Ottaen huomioon se, että hankkeen toteuttaminen edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista sekä kalliita autopaikkajärjestelyjä voidaan hanke varata sääntelemättömään asuntotuotantoon, joka parantaa hankkeen taloudellista toteutuskelpoisuutta. Rahoitusmuodon muuttamista on selvitetty kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus-palvelun, maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelun sekä kaupunginkanslian asuminen ja kaupunki uudistus yksikön yhteistyönä, eikä tehtyjen selvitysten perusteella rahoitusmuodon muutokselle ole nähty estettä.

Varausta voidaan pitää perusteltuna ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita edistävänä.

Vuokratusta kiinteistöistä 91-29-139-2 muodostetaan nyt varattavan tontin 29139/10 lisäksi myös toinen tontti 29139/9. Kaavamuutokseen 12431 sisältyvän tontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta tullaan kaavamuutoksen mukaisesti muuttamaan siten, että opiskelija-asuntolan rakentamista varten vuokrattu tontti vuokrataan muutettuun



käyttötarkoitukseen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten. Tällöin tontin 29139/9 vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten kaupungin maanvuokrauksessa käyttämien ehtojen lisäksi ehto, jonka mukaan opiskelijoiden tulee olla etusijalla asuntoja vuokrattaessa.

Esitettyjen suunnitelmien mukaan vanhoista olemassa olevista opiskelijoiden soluasunnoista ohjeellisella kaavatontilla 29139/9 tehdään vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, jotka ovat pinta-alaltaan suurehkoja, koska vanhoja usean asukkaan soluhuoneistoja ei ole kustannustehokasta muuttaa pienemmiksi. Ohjeelliselle kaavatontille 29139/9 saneerattavat suuret asunnot tasapainottavat yleisesti Haagan alueen asuntojakaumaa, jossa on runsaasti pieniä asuntoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Muutoksenhaku

A Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
B ja C Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote Varauksensaaja
Otteen liitteet Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.05.2018 § 230

HEL 2018-003988 T 10 01 01 00

Ida Aalbergin tie 1

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi SATO Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) asemakaavan muutoksen 12431 mukaisen Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29139 ohjeellisen kaavatontin 10, joka muodostuu noin 4819 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöä 91-29-139-2 (osoite Ida Aalbergin tie 1) asuntohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten sekä luovutettavaksi vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asuntotuotantoon 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausta ei saa siirtää toiselle ilman kaupungin suostumusta.

2

Varauspäätös ei sido tai rajoita kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella varausalueeseen kohdistuvan maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä tai muuttamista sekä alueella olevien rakennusten ja rakennelmien purkamista.

Alue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun muassa hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä sekä kaikista alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä, kuten rakennusten purkamisesta, rakennusjätteiden ja vanhojen rakenteiden poistamisesta, olemassa olevien autopaikkojen siirroista ja uusien autopaikkojen rakentamisesta sekä mahdollisista johtosiirroista ym. toimenpiteistä.

Kaupunki päättää erikseen mm. hankkeen toteuttamisen vaatimien lupien myöntämisestä ja tontin luovutuksesta (tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä).

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu-, selvittämis-, tutkimus- ja muista kuluista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan, alueen luovuttamisesta myöhemmin päättävä toimielin ei päättä



luovuttaa aluetta varauksensaajalle tai alueen luovuttaminen viivästyy, hankkeen vaatimat luvat eivät tule voimaan tai aluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksen saajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

5

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Alueelle vastaisuudessa toteutettavat asunnot tulee pitää vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontin myynnistä tai muusta luovuttamisesta lukien.

Mikäli tontti kuitenkin toteutettaisiin vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

6

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B₂₀₁₈ energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen myyntiä tai pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelulle varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksymän selvityksen.

Varauksensaaja on tietoinen, että rakennusvalvonta-palvelut harkitsee rakennusluvan saamiseksi edellytettävät energiatehokkuusvaatimukset erikseen.



Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittuja vaatimuksia eikä kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

7

Varausalue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varausalueen rakentamiseen ja aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden ja ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Varauksensaaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan varausaluetta koskevat suunnitelmat ja toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Varauksensaaja on myös velvollinen koordinoimaan varausalueen rakentamisen siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle tai käytölle.

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden näiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Siksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan katujen, yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta.

8

Varauksensaajan tulee noudattaa asemakaavaa sekä mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinointiryhmien kanssa.

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaupungin määräämin osin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun 30.6.2017 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista. Varauksensaajan tulee kuitenkin huomioida



mm., että kaupunki ei vastaa esimerkiksi maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta aiheutuvista mahdollisista kustannuksista siltä osin, kun ne kuuluvat kiinteistön 91-29-139-2 vuokralaisen vastattaviksi.

10

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varausalueen (tontin) osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

11

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun alueen ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun alueen suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei alueen rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

12

Tontin tulevassa luovutuksessa noudatetaan näiden varausehtojen lisäksi kaupungin tavanomaisia asuntotonttien luovutusehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämä lisäehto.

13



Asemakaavan muutoksen 12431 määräysten mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Varauksensaaja vastaa aiheuttamansa pilaantumisen lisäksi vuokra-alueella vuokrasuhteen aikana (vuodesta 1970 alkaen) tapahtuneesta pilaantumisesta sekä kaavamääräysten mukaisista tutkimuskuluista.

Asemakaavan muutoksen määräysten mukaisesti varauksensaajan on lisäksi kustannuksellaan huolehdittava, että tontilla rakentamisen yhteydessä havaittavat 1. maailmansodan aikaiset linnoitelaitteet tutkitaan arkeologisesti ja dokumentoidaan.

14

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan alueen rakentamisen ja käytön kannalta tarpeelliset rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset sekä hakemaan po. rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamista. Rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksissa tulee tällöin sopia muun muassa pysäköinnin, ajoyhteyksien, johtojen ja yhteisten alueiden sijoittamisesta tonttien alueille. Asemakaavan 12431 määräysten mukaan mm. tontin 29139/9 autopaikat on osoitettava tontille 29139/10.

Tontilla 29139/8 on oikeus sijoittaa autopaikkoja tonteilla 29139/9 ja 10.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteista ja yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista

15

Kaupungilla on oikeus pitää ja toteuttaa alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen etteivät ne estä tai rajoita alueen asemakaavan mukaista toteuttamista tai käyttöä.

Varausalueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, laitteita tai muita rakenteita. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittumisen varausalueelle, ellei alueen uudisrakentaminen edellytä po. johtojen, laitteiden tai rakenteiden siirtämistä.

Varauksensaaja on tietoinen, että kiinteistön 91-29-139-2 alueella sijaitsee mm. kaukolämpötunneli ja että Gasum Oy:n kaasulinjan siirtovyöhyke sivuaa tontin koilliskulmaa. Rakenteiden vaikutusalueella louhinta on luvanvaraista. Rakentamisen edellyttämässä louhinnassa tulee huomioida alueella nykytilassa sijaitsevat rakenteet ja niiden tärinärajat sekä mahdolliset muut rakenteet tärinärajoineen.

B



Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään päätöskohdassa A mainittuun varaukseen tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun päällikön tai tämän määräämän viranhaltijan päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista ja täydennyksistä edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy edellä mainitun esityksen.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyisi asemakaavamuutokseen 12431 sisältyvän tontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen muutoksen kaavamuutoksen mukaiseksi siten, että opiskelija-asuntolan rakentamista varten vuokrattu tontti vuokrataan muutettuun käyttötarkoitukseen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten.

Tällöin vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten kaupungin maanvuokrauksessa käyttämien ehtojen lisäksi ehto, jonka mukaan opiskelijoiden tulee olla etusijalla asuntoja vuokrattaessa.

Käsittely

08.05.2018 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Mikko Aho: Kappale 18 korvataan:

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B₂₀₁₈ energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Kohta (9), poistetaan seuraava kohta: "(tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä)".

Kannattaja: Mia Haglund

1 äänestys



13.08.2018

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kohta (9), poistetaan seuraava kohta: "(tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä)".

Jaa-äännet: 10

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Mai Kivelä

Tyhjä: 1

Kaisa Hernberg

Esittelijän ehdotus jäi tältä osin voimaan äänin 10-2 (1 tyhjä).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi



13.08.2018

Asia/7

§ 488

Lausunto työ- ja elinkeinoministeriölle hallituksen esitysluonnoksesta hiilen energiakäytön kieltämisestä

HEL 2018-008404 T 03 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa työ- ja elinkeinoministeriölle seuraavan lausunnon:

Fossiilisten polttoaineiden käytön rajoittamisen merkitys

Helsingin kaupunki pitää ehdotusta kivihiilen energiakäytöstä luopumisesta ilmastonmuutoksen torjumisen vuoksi merkittävänä ja tarpeellisenä.

Ilmastonmuutos aiheutuu pääosin fossiilisten polttoaineiden käytöstä. Kivihiilen käytöstä luopuminen varmistaisi energiantuotannon kehittymisen Suomessa nykyistä parempaan suuntaan. Kivihiihi on turpeen ohella Suomessa käytettävistä polttoaineista suuripäästöisin; kivihiihi ja turve aiheuttavat yhdessä valtaosan maamme energiantuotannon kasvihuonekaasupäästöistä. Maakaasu on myös fossiilinen polttoaine, mutta sen ominaispäästöt ovat merkittävästi kivihiihiltä ja turvetta pienemmät.

Kivihiilen lisäksi energiakäytöstä luopuminen tulisi ulottaa myös toiseen eniten päästöjä aiheuttavaan polttoaineeseen eli turpeeseen. Lisäksi on syytä huomata, että kieltojen sijaan siirtymistä päästöttömiin ja vähäpäästöisiin polttoaineisiin energiantuotannossa voitaisiin tukea myös esimerkiksi hiilidioksidin verotuksella, mikä tukisi päästöttömien ja vähäpäästöisten polttoaineiden kilpailukykyä energiantuotannossa.

Edellä todetun ohella Helsingin kaupunki, Helen Oy:n osakkeiden omistajana, keskittyy tässä lausunnossaan kivihiilen kieltämisen aikatauluun ja siitä Helen Oy:lle mahdollisesti aiheutuvien taloudellisten seurausten kompensoimiseen ja sen juridiseen arviointiin.

Hallituksen esitysluonnoksessa esitetään kivihiilen energiakäytön kieltämistä 1.5.2029 lukien. Kivihiilen kieltämisen merkittävimmät taloudelliset vaikutukset energialaitosten omistajille muodostuvat energialaitosten ennenaikaisista korvausinvestoinneista, ennenaikaisista laitteistojen käytöstä poistoista ja lisäinvestoinneista nykyisiin laitteistoihin. Helsingin kaupunki haluaa kiinnittää huomiota siihen, että esitetyn aikataulun vuoksi kiellon taloudelliset vaikutukset vaihtelisivat energialaitoksittain riippuen siitä, milloin niiden kivihiihiltä käyttävät laitokset ja niihin tehdyt investoinnit ovat käyttöikänsä päässä. Tämän vuoksi kiello asettaa



energialaitosten omistajat eriarvoiseen asemaan.

Energialaitosten omistajille osoitettu kompensatio olisi yksi keino tasata kiellon taloudellisia vaikutuksia markkinatoimijoille ja asettaa markkinatoimijat yhdenvertaiseen asemaan. Helsingissä kivihiiltä energiantuotannossa käyttävät Helen Oy:n Hanasaaren ja Salmisaaren voimalaitokset. Esitysluonnoksessa esitetyn kiellon taloudelliset vaikutukset Helsingissä kohdistuisivat erityisesti Helen Oy:n Salmisaaren voimalaitokseen, missä kustannuksia syntyisi sähkön ja lämmön yhteistuotantolaitoksen (CHP) ennenaikaisesta korvaamisesta. Kivihiilen kieltäminen tarkoittaisi Helen Oy:lle muita markkinatoimijoita painavampia taloudellisia vaikutuksia.

Helsingin kaupunki toteaa, että kivihiiltä käyttävät voimalaitokset ovat Helen Oy:n omistuksessa, eivät Helsingin kaupungin omistuksessa, kuten esitysluonnokseen on kirjattu. Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan Helen Oy nauttii perustuslain mukaista omaisuudensuojaa omistajastaan erillisenä oikeushenkilönä riippumatta siitä, että sen osakekannan omistaa Helsingin kaupunki.

Helsingin kaupunki kiinnittää huomiota lisäksi kilpailuneutraaliteettia koskeviin näkökohtiin sekä valtioneuvoston asettamiin reunaehtoihin kompensation maksamiselle siinäkin tapauksessa, että Helen Oy:n ei kaupungin näkemyksestä poiketen katsottaisi julkisomisteisuuden vuoksi nauttivan perusoikeussuojaa. Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan kompensatio on kohdistettava yhdenvertaisin perustein kaikille voimalaitosten omistajille niiden omistustaustasta riippumatta.

Helen Oy:n omaisuudensuoja ja asema energianlaitosten omistajana

Esitysluonnoksessa on todettu, että kysymys kiellon takia maksettavista korvauksista voi perustuslain omaisuudensuojasäännöksen kannalta ylittää siltä osin kuin käytöstä poistettavien laitosten omistajina on sellaisia yksityisiä tahoja, joiden omaisuus tuotantolaitoksen muodossa nauttii perustuslain 15 §:ssä turvattua omaisuudensuojaa. Esitysluonnoksessa on perustellusti huomioitu, että Euroopan neuvoston ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1 artiklan mukaisesti luonnollisten henkilöiden lisäksi myös oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Niin ikään esitysluonnoksessa on todettu, että kansainvälisten ihmisoikeusvelvoitteiden muodostaessa suojan vähimmäistason, ulottuu perustuslain 15 §:n mukainen omaisuudensuoja luonnollisten henkilöiden ohella myös oikeushenkilöihin kuten osakeyhtiöihin.

Edellä kirjatusta oikeushenkilön omaisuudensuojan tunnustamisesta poiketen esitysluonnoksessa on päädytty kuitenkin johtopäätökseen,



ettei Helen Oy muista osakeyhtiöistä poiketen nauttisi perustuslaillista omaisuudensuojaa. Se seikka, että Helen Oy:n osakekannan omistaa Helsingin kaupunki, aiheuttaisi esitysluonnoksen mukaan sen, ettei hien energiakäytön kiellon vaikutuksia olisi tarpeen tarkastella Helen Oy:n omaisuudensuojan kannalta, koska kunnan omaisuus ei nauti omaisuudensuojaa.

Helsingin Energia -liikelaitos on yhtiöitetty Helen Oy:ksi muun muassa kuntalain yhtiöittämisvelvoitteen vuoksi vuonna 2015. Kun kivihiltä käyttäviä voimalaitoksia ei omista Helsingin kaupunki, vaan Helen Oy, joka on markkinoilla toimiva osakeyhtiö, on kaupungin näkemyksen mukaan asiaa arvioitava toisin. Helen Oy tuottaa ja tarjoaa palvelujaan ympäri Suomen markkinaehtoisesti erittäin kilpaillulla energiamarkkinalla. Helen Oy:tä ei voida pitää julkisoikeudellisena yhteisönä, sillä sen toiminnassa ei ole kyse kaupungin palvelujen tuottamisesta yhtiömuodossa, eikä Helen Oy hoida julkisoikeudellisia tehtäviä tai muuten käytä julkista valtaa.

Esitysluonnoksessa esitettyä kantaa siitä, ettei Helen Oy nauttisi perustuslaillista omaisuudensuojaa, ei esityksessä perustella tarkemmin, mutta oletettavasti kanta perustuu niin kutsuttuun välilliseen perusoikeussuojaoppiin, jossa oikeushenkilön omaisuudensuoja rakentuu oikeushenkilön taustalla olevien luonnollisten henkilöiden omaisuuden suojan kautta. Esitysluonnoksessa kaupungin osakeomistuksen vuoksi voimalaitokset on rinnastettu suoraan kuntaomisteisiksi ja omistajien lisäksi myös muiden osakeyhtiön sidosryhmien kuten velkojien suojan tarve ja oikeudet suhteessa yhtiöön ja sen omaisuuteen on jätetty täysin vaille huomiota. Yhtiön omaisuus koostuu tavanomaisesti paitsi yhtiön toiminnan tuottamasta voitosta, myös yhtiöön vieraan ja oman pääoman ehdoin tehdyistä sijoituksista. Mikäli osakeyhtiön perusoikeussuojan arvioimisessa pitäydytään välillisessä perusoikeussuojaopissa, tulisi suojaa arvioida osakkeenomistajien lisäksi myös muiden osakeyhtiön sidosryhmien kuten velkojien näkökulmasta. Kaikki osakeyhtiöön liittyvät varallisuus oikeudelliset sidosryhmät huomioiden muodostuu välillisen oikeussuojan oppi epäselväksi ja riittämättömäksi erityisesti se huomioiden, millaisia taloudellisia oikeuksia osakeyhtiön sidosryhmillä on.

Välillisen suojan opissa sivuutetaan täysin osakeyhtiön omaisuuden itsenäisyys sekä sen toiminnallinen itsenäisyys ja erillisyys omistajistaan. Osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:n mukaisesti osakeyhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, joka syntyy rekisteröimisellä. Osakkeenomistaja ei ole vastuussa yhtiön velvoitteista. Osakeyhtiö omistaa itsenäisesti oman omaisuutensa. Osakkeen omistaminen ei tuota osakkeenomistajalle suoraan määräysvaltaa yhtiön omaisuuteen,



vaan määräysvalta on yhtiön toimielimillä. Osakeyhtiön oikeudet ja velvollisuudet ovat erillisiä osakkeenomistajan oikeuksista ja velvollisuuksista.

Välillisen suojan oppi ei johda tyydyttävään lopputulokseen, minkä vuoksi osakeyhtiön tulee katsoa nauttivan omaisuudensuojasta suoraan oikeushenkilöön kohdistuvana perusoikeutena. Tätä puoltaa myös Euroopan ihmisoikeussopimuksessa ja -tuomioistuimen oikeuskäytännössä omaksuttu kanta, jossa nimenomaisesti oikeushenkilön tulee itse valittaa siihen kohdistuneesta perusoikeusloukkauksesta. Myös perustuslakivaliokunnan lausuntojen perusteella omaisuudensuojaa on arvioitu välittömästi oikeushenkilöä suojaavana, minkä lisäksi oikeuskirjallisuudessa (ks. esim. Länsineva 2002 s. 196) omaisuudensuojan on katsottu suojaavan oikeushenkilöitä yleisenä oikeusperiaatteena, joka velvoittaa julkista valtaa kunnioittamaan omaisuutta. Niin ikään esitysluonnokseen liitetyn OTT Guimaraes-Purokosken esittämän näkemyksen mukaan omaisuudensuojan välittömänä subjektina voi olla oikeushenkilö. Näiden ohella se seikka, ettei perustuslain säännöstä tule tulkita kapea-alaisemmin kuin Euroopan ihmisoikeussopimusta, puoltaa näkemystä, että oikeushenkilöt, Helen Oy mukaan luettuna, nauttivat välitöntä omaisuudensuojaa.

Edellä mainituista seikoista johtuen on arvioitava, kuinka voimakkaana omaisuudensuojan puuttumisena kivihiilen kieltö nähdään ja täyttääkö se mahdollisesti pakkolunastukseen rinnastettavan käyttöoikeuden rajoituksen kriteerit. Pöyryn työ- ja elinkeinoministeriölle laatimassa raportissa on todettu, että yksinomaan kivihiiltä käyttäviä voimaloita ei olisi kivihiilen käytölle lailla asetettavan kiellon johdosta mahdollista käyttää niiden teknis-taloudellisen käyttöajan loppuun saakka, vaan niitä jouduttaisiin poistamaan käytöstä. Helsingin kaupunki viittaa tältä osin Guimaraes-Purokosken esittämään näkökantaan, jonka mukaan jo toiminnassa olevissa laitoksissa, joissa kivihiiltä ei ole mahdollista teknis-taloudellisesti järkevällä tavalla korvata muualla polttoaineella, on kysymys niin voimakkaasta puuttumisesta laitoksen omistajan omaisuudensuojaan, että toimenpiteen voi tosiasiallisilta vaikutuksilta katsoa rinnastuvan omaisuuden pakkolunastukseen, jolloin omistajalle on maksettava täysi korvaus. Mikäli kivihiili voidaan teknis-taloudellisesti järkevällä tavalla korvata muualla polttoaineella, ei kyse ole pakkolunastukseen rinnastettavasta käyttöoikeuden rajoituksesta, jolloin korvaus voi koskea välttämättömiä ja teknis-taloudellisesti järkeviä investointeja tarpeellisten muutosten aikaansaamiseksi.

Kilpailuneutraliteettia ja valtiontukia koskevat näkökohdat

Helsingin kaupunki kiinnittää huomiota siihen, että esitysluonnoksessa ei ole huomioitu kilpailuoikeudellisia näkökulmia. Kilpailuneutraliteettia



koskevien edellytysten huomioiminen johtaa lopputulokseen, jonka mukaan kompensatiota hiilen kieltämisestä on joka tapauksessa maksettava yhtäläisin perustein kaikille voimalaitosten omistajille riippumatta siitä, katsotaanko Helen Oy:n nauttivan perustuslaillista omaisuuden-suojaa vaiko ei. Helen Oy:n poissulkeminen kompensaaion edunsaajista vääristäisi markkinaa ja olisi markkinatoimijoiden yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta ongelmallista.

Energiantuotantomarkkinoilla Helen Oy:n asema rinnastuu yksityisten energiayhtiöiden asemaan ja se kilpailee niiden kanssa. Kuntalaki edellyttää kuntia yhtiöittämään kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvan toiminnan. Helsingin kaupunki korostaa esitysluonnokseen liitetyn Guimaraes-Purokosken lausuntoonsa kirjaamaa huomioita siitä, että asian jatkovalmistelussa on otettava huomioon, että yhtiöitettyjen aiempien kunnallisten laitosten kilpailullinen asema rinnastuu yksityisten omistamien voimalaitosten asemaan. Guimaraes-Purokoski on edelleen todennut, että yhtiöitettyjen julkisomisteisten yhtiöiden asettaminen korvausten saamisen suhteen yksityisomisteisista yhtiöstä poikkeavaan asemaan on ongelmallista.

Kilpailuneutraliteetti määritellään kilpailulakia koskevassa hallituksen esityksessä (HE 40/2013 vp, s. 1.) julkisen ja yksityisen elinkeinotoiminnan tasapuolisiksi toimintaedellytyksiksi. Kilpailuneutraliteetilla tarkoitetaan myös kaikkia niitä toimenpiteitä, joilla tasapuolisia toimintaedellytyksiä pyritään edistämään.

Lainsäädännön ja viranomaistoiminnan tulee taata tasapuoliset kilpailuolosuhteet sekä julkis- että yksityisomisteiselle yhtiölle. Kilpailuneutraliteettivaatimuksen on katsottu suojaavan myös julkisomisteisia yhtiöitä, eikä julkisomisteista yhtiötä voida syrjiä yksityisiin toimijoihin nähden. (HE 32/2013 s. 28). Tasapuolisten toimintaedellytysten turvaamiseksi mahdollista korvausta arvioitaessa kompensatio on kohdennettava yhdenvertaisin perustein kaikille energialaitosten omistajille.

Mikäli Helen Oy suljetaan korvauksensaajien ulkopuolelle muiden energialaitoksen omistajien saadessa korvausta, on kyse kielletystä valtiontuesta. Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan mukaisesti jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kielletyksi valtiontueksi katsottavan taloudelliseen toimintaan kohdistuvan tuen tulee täyttää kaikki seuraavat kriteerit: sen on oltava myönnetty julkisista varoista, tuen on oltava kohdistettu valikoivasti, sen tulee vääristää tai uhata vääristää kilpailua sekä sillä tulee olla vaikutusta jäsen-



valtioiden väliseen kauppaa. Kahden ensimmäisen kriteerin täyttymisen arviointi olisi tässä tapauksessa selvää ja tuen kohdistuessa vain osalle markkinatoimijoista täytyisivät molemmat kriteerit. Kilpailun vääristymisen mahdollisuus riittää kolmannen kriteerin täyttymiseen, eikä kilpailun tosiallista vääristymistä ole velvollisuutta osoittaa. Edellytyksen voidaan katsoa näin täyttyvän aina, kun jokin taloudellinen toimija saa valtion varoista myönnetyn tuen muodossa etua, jota muut toimijat eivät saa, ja tukea saaneen asema markkinoilla paranee tuen myötä muihin verrattuna. Neljännen kriteerin voidaan katsoa täyttyvän, koska kyse on nimenomaisesti energiamarkkinasta.

Edellä kirjatun perusteella Helsingin kaupunki katsoo, että esityksen valmistelun lähtökohtana tulee olla kompensaaion maksaminen kaikille energialaitosten omistajille. Helen Oy:tä ei voida sulkea pois mahdollisen korvauksen edunsaajista sillä perusteella, että sen osakekannan omistaa Helsingin kaupunki.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Josefiina Alarova, lakimies, puhelin: 09 310 36267
josefiina.alarova(a)hel.fi

Liitteet

- 1 TEM:n lausuntopyyntö 29.6.2018, hallituksen esitysluonnos laiksi hiilen energiakäytön kieltämisestä
- 2 Hallituksen esitysluonnos eduskunnalle laiksi hiilen energiakäytön kieltämisestä, versio 29.6.2018
- 3 Prof. Ojasen kivihiilen kieltoa koskeva lausunto TEM:lle
- 4 OTT Guimaraes-Purokosken asiantuntijalausunto TEM:lle
- 5 Pöyry Management Consulting Oy:n raportti TEM:lle

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Työ- ja elinkeinoministeriö

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Työ- ja elinkeinoministeriö on lähettänyt lausuntokierrokselle luonnoksen hallituksen esitykseksi laiksi hiilen energiakäytön kieltämisestä. Ministeriön asettama määräpäivä lausunnon antamiselle sähköisessä lausuntopalvelussa (lausuntopalvelu.fi) on 16.8.2018.

Luonnoksessa ehdotetaan säädettäväksi laki hiilen energiakäytön kieltämisestä. Esitysluonnoksen mukaan hiilen käyttö sähkön tai lämmön tuotannon polttoaineena olisi kielletty 1.5.2029 lukien.

Kivihiihen kieltämistä koskevan arvioinnin lisäksi asiassa on kysymys siitä, tulisiko energialaitosten omistajien saada korvaus siitä syystä, että kiellon voimaantulon takia teknisesti käyttökelpoinen laitos jouduttaisiin poistamaan käytöstä tai siitä syystä, että voimalaitoksessa käytettävän kivihiihen korvaaminen muulla polttoaineella aiheuttaa investointikustannuksia.

Hiilen käytön kieltäminen energiantuotannossa merkitsee energialaitoksen omistajan kannalta perustuslain 15 §:n mukaisen omaisuudensuojan rajoitusta sekä puuttumista perustuslain 18 §:n mukaiseen elinkeinonvapauteen. Kiellon voidaan katsoa täyttävän pakkolunastuksen tunnusmerkistön.

Esitysluonnoksen mukaisesti, mikäli kivihiihen käyttöä koskeva kieltö tulisi voimaan vuonna 2030, kohdistuisivat vaikutukset todennäköisesti lähinnä Helsinkiin ja Vaasan seudulle, joissa jouduttaisiin tekemään ennenaikaisia investointeja kivihiihen korvaamiseksi. Pöyryn työ- ja elinkeinoministeriölle laatiman raportin mukaisesti kivihiihen kieltö vuonna 2030 johtaisi Salmisaaren CHP-laitoksen ennenaikaisiin korvausinvestointeihin sekä kiellon toteutuessa jo vuonna 2025 lisäksi Salmisaaren kivihiihiltä käytettävän lämpökattilan ennenaikaiseen korvaukseen ja ennenaikaisen käytöstä poiston myötä taloudellisiin vaikutuksiin.

Kiellolla olisi merkittäviä taloudellisia vaikutuksia Helen Oy:lle, jonka osakekannan Helsingin kaupunki omistaa, minkä vuoksi Helsingin kaupunki pitää tarpeellisena tuoda esiin kantansa erityisesti kompensaatiosuhteen osalta.

Lausunto annetaan vastaamalla lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Josefiina Alarova, lakimies, puhelin: 09 310 36267
josefiina.alarova(a)hel.fi



Liitteet

- 1 TEM:n lausuntopyyntö 29.6.2018, hallituksen esitysluonnos laiksi hiilen energiakäytön kieltämisestä
- 2 Hallituksen esitysluonnos eduskunnalle laiksi hiilen energiakäytön kieltämisestä, versio 29.6.2018
- 3 Prof. Ojasen kivihiilen kieltämisestä koskeva lausunto TEM:lle
- 4 OTT Guimaraes-Purokosken asiantuntijalausunto TEM:lle
- 5 Pöyry Management Consulting Oy:n raportti TEM:lle

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukiello, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Työ- ja elinkeinoministeriö



§ 489

Valtuutettu Vesa Korkkulan toivomusponsi liittyen Konalan alueen nuorisotiloihin

HEL 2017-010776 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Veronika Honkasalon ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054
leena.mickwitz(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 27.9.2017 hyväksymän toivomusponnen (Vesa Korkkula) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnien ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijän perustelut

Käsitellessään 27.9.2017 aloitetta nuorten ja nuorisojärjestöjen tarvitsemista tiloista Konalan alueella Konalan ala-asteen remontin aikana ja sen jälkeen kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään kaupunginhallituksen esityksen valtuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuutta sille, miten ja missä Konalan alueella voidaan turvata nuorten ja nuorisojärjestöjen tarvitsemat riittävät tilat Konalan peruskoulun ala-asteen remontin aikana ja sen jälkeen (Vesa Korkkula).

Hallintosäännön 30 luvun 14 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnien ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen joh-



13.08.2018

Asia/8

dosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnen hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen myös muille valtuutetuille.

Toivomusponnen johdosta saadussa kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunnossa todetaan, että koulun remontin alkaisi tammikuussa 2019. Nuorisopalveluista saadun päivitetyn tiedon mukaan hankkeen suunnittelu on edennyt aikataulussaan. Nuorisotyö on mukana remontin valmisteluissa, edistämässä remontin toteuttamista niin, että tilojen joustava käyttö myös järjestöille mahdollistuu. Läheisyydessä sijaitseva Pitäjänmäen nuorisotalo remontoidaan kansalaistoimintataloksi. Nuorisopalveluista saadun tiedon mukaan tämä remontti on juuri valmistumassa. Talosta on mahdollista haketa toimintavuoroja seitsemänä päivänä viikossa, aamusta iltaan. Lausunnossa todetaan edelleen, että myös muut Haagan ja Kannelmäen nuorisopalvelujen toimipisteet ovat konalalaisten nuorten ja nuorisojärjestöjen käytettävissä. Lähialueella on myös vireillä uusia hankkeita kuten harrastushallin perustaminen ja uuden tilan rakentaminen Malminkartanoon varhaiskasvatuksen ja nuorisotyön käyttöön. Lausunnossa todetaan lopuksi, että Konalan alueen nuorisotyötä suunnitellaan yhdessä nuorten ja alueen toimijoiden kanssa niin, että alueen tarpeisiin voidaan vastata myös koulun remontin aikana ja remontin valmistumisen jälkeen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054
leena.mickwitz(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet
Esitysteksti

Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 12.12.2017 § 93

HEL 2017-010776 T 00 00 03

Lausunto



Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi asiasta seuraavan lausunnon:

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan näkemyksen mukaan Konalan alueen nuorten ja nuorisojärjestöjen tilatarpeet voidaan turvata myös Konalan ala-asteen remontin jälkeen.

Nykyisin Konalan ala-asteen koululla Konalan kerhokeskuksessa toimii MLL:n iltapäiväkerho viitenä päivänä viikossa sekä tämän lisäksi Mannerheimin lastensuojeluliiton paikallisosasto ja Partiolippukunta Jeanne d' Arc järjestävät lapsille ja varhaisnuorille (ala-koulu) toimintaa. Konalan kerhokeskuksessa ei ole avointa nuorisotalotoimintaa nuorille. Tilassa työskentelee tällä hetkellä yksi osa-aikainen (20 tuntia viikossa) nuorisopalveluiden työntekijä. Haagan nuorisotyöyksikkö järjestää matkan kynnyksen liikuntatoimintaa säännöllisesti (2,5 tuntia viikossa) Konalan ala-asteella. Tämä toiminta on suunnattu nuorisoikäisille. Vastavaan toiminnan on tarkoitus jatkaa koulun remontin valmistuttua. Lisäsuunnittelua siihen, miten asiat järjestetään Konalan ala-asteen remontin aikana, tarvitaan vielä.

Koulun remontin aloitusaikataulu on näillä näkymin tammikuu 2019 (valtuusto 29.11.2017). Kaupungin nuorisotyö on mukana koulun remontin valmistelussa ja edistää sitä, että koulun remontti toteutetaan niin, että tilojen joustava käyttö myös järjestöille mahdollistuu.

Konalan kerhokeskuksen välittämättömässä läheisyydessä toimii Haagan nuorisotyöyksikön Pitäjänmäen nuorisotalo. Pitäjänmäen nuorisotalo remontoidaan kevään 2018 aikana kansalaistoimintataloksi. Talosta on mahdollisuus hakea toimintavuoroja seitsemänä päivänä viikossa aamusta-iltaan. Myös muut Haagan ja Kannelmäen nuorisotyöyksiköiden toimipisteet ovat Konalalaisten nuorten ja järjestöjen käytettävissä. Konalalaiset nuoret käyvät peruskoulun vuosiluokkia 7–9 pääosin Pitäjänmäessä ja Apollon peruskoulussa Malminkartanossa. Malminkartanon ja Konalan väliseltä alueelta etsitään parhaillaan tilaa uudelle nuorten ja alueen asukkaiden omaan toimintaan perustuvalla harrastushallilla. Malminkartanoon aivan Apollon koulun läheisyyteen ollaan rakentamassa uusi rakennus varhaiskasvatuksen ja nuorisotyön käyttöön. Tämä tila valmistunee vuonna 2021.

Konalan alueen nuorisotyötä suunnitellaan yhdessä nuorten ja alueen toimijoiden kanssa niin, että alueen tarpeisiin voidaan vastata myös koulun remontin aikana ja remontin valmistumisen jälkeen.

Esittelijä

nuorisoasiainjohtaja
Mikko Vatka

Lisätiedot

Marjo Nieminen, toiminnanjohtaja, puhelin: 310 89033



13.08.2018

Asia/8

marjo.nieminen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



13.08.2018

Asia/9

§ 490

Avoimuusperiaate ja tietosuoja kaupungin johdon tapaamisissa

HEL 2016-011747 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus totesi, että luottamus- ja viranhaltijajohdon viranhoidon liittyvistä tapaamisista julkisesti nähtävillä oleva luettelo muodostaa henkilökäytön ja päätti, ettei tällaista rekisteriä ole tarkoituksenmukaista perustaa.

Kaupunginhallitus katsoi asian loppuun käsitellyksi.

Käsittely

Esittelijä totesi, että perusteluja on täydennetty pöydällepanon aikana.

Vastaehdotus:

Veronika Honkasalo: Päätösehdotus korvataan seuraavalla kappaleella:

"Kaupunginhallitus toteaa, että tässä vaiheessa ei ole tarkoituksenmukaista perustaa julkista listausta kaupungin johdon tapaamisista. Kaupunginhallitus kehottaa edelleen kehittämään keinoja avoimuuden lisäämiseksi."

Kannattaja: Paavo Arhinmäki

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Veronika Honkasalon vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 8

Terhi Koulumies, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Wille Rydman, Anni Sinnemäki, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa

Ei-äännet: 7

Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo, Otso Kivekäs, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Tomi Sevander, Ozan Yanar

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 8 - 7.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna



13.08.2018

Lisätiedot

Olli Lahtinen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36055
olli.lahtinen(a)hel.fi
Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunkistrategian mukaan kaupungin toimintamalli perustuu mahdollisimman suureen avoimuuteen ja läpinäkyvyyteen. Helsinki on toiminut näkyvästi hallinnon avoimuuden puolestapuhujana ja muun muassa avannut tietorekistereitään käytettäväksi.

Kaupunginvaltuusto päätti 31.1.2018 § 29 hyväksyä kaupunginhallituksen vastauksen aloitteeseen, jossa esitettiin, että kaupungin johtajat ja keskeisissä tehtävissä olevat johtavat viranhaltijat ryhtyisivät pitämään julkista kalenteria tapaamisistaan viranhoitoon liittyen. Aloitteen tekivät vuonna 2016 valtuutettu Yrjö Hakanen ja 22 muuta valtuutettua.

Helsingin uudessa johtamisjärjestelmässä pormestarilla ja apulaispormestareilla sekä kansliapäälliköllä ja toimialajohtajilla on keskeinen rooli toimielinten päätettäväksi tulevien asioiden käsittelyssä. Tämän ryhmän toiminnan läpinäkyvyyden voidaan katsoa olevan julkisen intressin kohteena.

Kaupunginhallitus totesi esityksessään kaupunginvaltuustolle 18.12.2017 § 1133 jatkovalmistelun tarpeen. Kaupunginhallitus kehotti kaupunginkansliaa yhdessä toimialojen kanssa huolehtimaan jatkovalmistelusta niin, että asia voidaan käsitellä kaupunginhallituksessa vuoden 2018 ensimmäisellä puoliskolla.

Valmistelun yhteydessä todettiin olevan syytä arvioida ainakin tietosuojasääntelyn vaikutuksia, kaupungin erilaisia mahdollisuuksia antaa toimiohjeita luottamushenkilöille ja viranhaltijoille, kaupungin sisäisten määräysten, kuten hallintosäännön, muutostarpeita ja mahdollisten muutosten ajoitusta, kalenterijulkisuuden teknisiä toteuttamismahdollisuuksia ja julkisuuden toteuttamisen edellyttämiä voimavaroja.

Asiaa on jatkovalmisteltu kuluvan vuoden aikana kaupunginkansliassa ja valmisteluun ovat osallistuneet myös kaupunginkanslian oikeuspalvelut ja tietosuojavastaava.



13.08.2018

Osana valmistelua on selvitetty, onko lainsäädännöllisiä edellytyksiä julkistaa kaupungin johdon tapaamia tahoja ja tapaamisen aiheita ja missä muodossa.

Kokouksiin ja tapaamisiin kaupungin johdon kanssa osallistuvien henkilöiden tietojen julkaiseminen muodostaa käytännössä henkilörekisterin, koska kerättävät tiedot sisältäisivät henkilötietoja sekä kaupungin edustajista että muista tapaamiseen osallistuvista henkilöistä.

Henkilötietoja ovat sekä kaupungin edustajan nimi että tieto tapaamisen toisesta osapuolesta, vaikka toista osapuolta edustavaa henkilöä ei nimettäisikään. Tietosuoja-asetuksen mukaan henkilötietoja ovat myös tiedot, joista luonnollinen henkilö voidaan epäsuorasti tunnistaa. Vaikka tapaamisen toisen osapuolen osalta rekisteriin merkittäisiin ainoastaan taho, jota hän edustaa kuten osakeyhtiön, säätiön tai yhdistyksen nimi, tämä ei muuttaisi tilannetta, koska tapaamiseen osallistuneen luonnollisen henkilön identiteetti olisi useimmiten helposti pääteltävissä julkisesti käytettävissä olevien tietojen nojalla.

Tietosuoja-asetuksen 4 artiklan 1 kohdan mukaan henkilötiedoilla tarkoitetaan kaikkia tunnistettuun tai tunnistettavissa olevaan luonnolliseen henkilöön, jäljempänä rekisteröity, liittyviä tietoja. Tunnistettavissa olevana pidetään luonnollista henkilöä, joka voidaan suoraan tai epäsuorasti tunnistaa tunnistetietojen, kuten nimen, henkilötunnuksen, sijaintitiedon, verkkotunnistetietojen taikka yhden tai useamman hänelle tunnusomaisen fyysisen, fysiologisen, geneettisen, psyykkisen, taloudellisen, kulttuurillisen tai sosiaalisen tekijän perusteella.

Tietosuoja-asetuksen johdannon kohdassa (26) todetaan, että tietosuojaperiaatteita on sovellettava kaikkiin tietoihin, jotka koskevat tunnistettua tai tunnistettavissa olevaa luonnollista henkilöä. Pseudonymisoidut henkilötiedot, jotka voidaan yhdistää luonnolliseen henkilöön lisätietoja käyttämällä, on katsottava tiedoiksi, jotka koskevat tunnistettavissa olevaa luonnollista henkilöä. Jotta voidaan määrittää, onko luonnollinen henkilö tunnistettavissa, olisi otettava huomioon kaikki keinot, joita joko rekisterinpitäjä tai muu henkilö voi kohtuullisen todennäköisesti käyttää mainitun henkilön tunnistamiseen suoraan tai välillisesti, kuten kyseisen henkilön erottaminen muista. Jotta voidaan varmistaa, voidaanko keinoja kohtuullisen todennäköisesti käyttää luonnollisen henkilön tunnistamiseen, olisi otettava huomioon kaikki objektiiviset tekijät, kuten tunnistamisesta aiheutuvat kulut ja tunnistamiseen tarvittava aika sekä käsittelyajankohtana käytettävissä oleva teknologia ja tekninen kehitys.

Kaupunginkanslian tietosuojavastaavan kanta tällaiseen henkilörekisteriin nähden on kielteinen.



Tietojen luovuttamisesta viranomaisen henkilörekisteristä ei säädetä tietosuoja-asetuksessa, vaan kansallisessa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetussa laissa (Julkisuuslaki). Julkaisemisessa ei siten voida ottaa mallia esimerkiksi Euroopan komission avoimuusrekisteristä, koska Euroopan komission toimintaa ei sääntele Suomen kansallinen julkisuuslainsäädäntö. Julkisuuslakiin ei ole tullut muutoksia tietosuoja-asetuksen voimaantulon yhteydessä.

Julkisuuslain 16 § 3 momentin mukaan ”viranomaisen henkilörekisteristä saa antaa henkilötietoja sisältävän kopion tai tulosteen tai sen tiedot sähköisessä muodossa, jollei laissa ole toisin erikseen säädetty, jos luovutuksensaajalla on henkilötietojen suoja koskevien säännösten mukaan oikeus tallettaa ja käyttää sellaisia henkilötietoja”. Viranomaisella on siten velvollisuus tarkistaa tiedonsaajien oikeus tietojen saantiin. Mikäli tietoja julkaistaan yleisessä tietoverkossa, on viranomaisen mahdotonta tarkistaa tietojen saajan oikeutta tallettaa ja käyttää kyseisiä henkilötietoja. Julkisuuslain nojalla henkilötietoja ei siis voida lähtökohtaisesti julkaista netissä.

Tietosuojavaltuutettu on 27.7.2010 antanut ohjeen siitä, kuinka viranomaisen henkilörekisteristä voidaan luovuttaa tietoja. Tietosuojavaltuutetun ohjeistus ei ole menettänyt merkitystään tietosuoja-asetuksen myötä, koska julkisuuslain säännöksen ovat säilyneet ennallaan. Tietosuojavaltuutettu toteaa ohjeessaan:

”Henkilötietojen laittaminen avoimeen internet-verkkoon merkitsee, että henkilötietojen rekisterinpitäjä ei voi enää hallita tietojen käyttöä ja tietojen luovutuksen saajia ovat kaikki, jotka voivat internetiä käyttää. Luovutuksensaajien käyttötarkoitusta ei voida selvittää. Tästä syystä julkisuuslain 16 §:n 3 momentin mukaiset edellytykset henkilötietojen luovutukselle eivät täyty. Kotisivuille ei henkilötietoja ilman asianomaisen henkilön asianomaista suostumusta saa siten laittaa.”

Henkilörekisterin tietojen julkaiseminen yleisessä tietoverkossa olisi mahdollista, jos kaikki rekisteriin merkityt henkilöt ovat antaneet sille suostumuksensa. Suostumuksen pitää olla aito ja nimenomainen niin kaupungin edustajien kuin toisen osapuolten edustajien osalta.

Jatkovalmistelun yhteydessä selvitettiin myös vaihtoehtoa, että kalenteritietojen julkaisemiseen verkkosivuilla pyydetään molempien osapuolten suostumus. Henkilörekisteriä voi pitää ja sen voi julkaista yleisessä tietoverkossa, jos kyseiseen menettelyyn saadaan em. suostumukset. Tietojen julkaisemisen perustuminen suostumukseen kuitenkin vie poh-



13.08.2018

jan julkiselta luettelolta, koska sen tiedot eivät olisi kaikilta osin tyhjentäviä. Suostumuksen pyytäminen tekisi myös käytännössä tapaamisluettelon pitämisestä paljon työläämpää ja enemmän resursseja vaativaa.

Antamassaan ohjeessa tietosuojavaltuutettu toteaa edelleen:

”Asianomaisen yksiselitteisen suostumuksen lisäksi henkilökisteriin kuuluvien henkilötietojen laittaminen internetiin voisi olla mahdollista asiaa koskevan nimenomaisen säännöksen perusteella.”

Henkilötietoja voidaan viedä nettiin, jos se on erityislainsäädännössä sallittu. Erityislainsäädäntöä ovat esimerkiksi kuntalain säännökset, jotka sallivat sidonnaisuusilmoitusten ja kunnan päätösten sisältämien välttämättömien henkilötietojen julkaisemisen verkossa. Ehdotetun rekisterin vieminen verkkosivuille edellyttäisi omaa lainsäädäntöä. Kuntalain 29 §:n mukaista kunnan yleistä tiedottamisvelvollisuutta koskevaa säännöstä ei sen sijaan voida pitää riittävänä nimenomaisena säännöksenä, joka oikeuttaisi henkilötietojen, ja siten kaupungin johdon tapaamistietojen viemiseen internetiin ilman asianomaisen suostumusta.

Asiassa on kyse julkisuusperiaatteen suhteesta yksityisyydensuojaan. Tietosuojasetuksen johdantokappaleessa (154) todetaan:

”Tätä asetusta sovellettaessa voidaan ottaa huomioon virallisten asiakirjojen julkisuusperiaate. Virallisten asiakirjojen julkisuutta voidaan pitää yleisenä etuna. Viranomaisen tai julkishallinnon elimen olisi voitava luovuttaa hallussaan olevien asiakirjojen sisältämiä henkilötietoja, jos kyseiseen viranomaiseen tai julkishallinnon elimeen sovellettavassa unionin oikeudessa tai jäsenvaltion lainsäädännössä niin säädetään. Kyseisessä lainsäädännössä olisi sovitettava yhteen virallisten asiakirjojen julkisuus ja julkisen sektorin hallussa olevien tietojen uudelleenkäyttö sekä oikeus henkilötietojen suojaan, ja sen vuoksi siinä voidaan säätää tarvittavasta yhteensovittamisesta tämän asetuksen mukaisen henkilötietojen suoja koskevan oikeuden kanssa.”

Suomessa edellä mainittu julkisuusperiaatteen ja yksityisyyden suojan ja sitä kautta henkilötietojen suojan yhteensovittaminen on toteutettu julkisuuslaissa aikaisemmin todetun mukaisesti. Koska henkilötietojen luovuttamisesta viranomaisen henkilökisteristä on yksiselitteisesti



13.08.2018

säädetty julkisuuslaissa, ei asiassa ole tarpeellista eikä edes mahdollista kaupungin toimesta arvioida sitä, kumpi perustuslailla suojattu oikeus, yksityiselämän suoja vaiko julkisuusperiaate, olisi nyt syntyneessä kollisiotilanteessa vahvempi.

EU:n tietosuoja-asetuksen soveltamisen alku 25.5.2018 ei tuonut lain-säädännöllisesti muutosta henkilötietojen luovuttamiseen viranomais-ten rekistereistä. Ratkaisevaa asiassa on edelleen kansallinen lainsäädäntö, jossa ei ole huomioitu avoimuusperiaatteen toteuttamisen ja henkilötietojen suojaamisen ristipainetta kaikissa tilanteissa. Voimassa oleva laki ei tue pyrkimystä suurempaan avoimuuteen julkisessa toiminnassa tapaamistietojen avaamisen osalta.

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksen uudeksi tietosuojalaksi (HE 9/2018). Kyseistä lakia ei ole vielä säädetty, vaan se käsittely on edelleen kesken. Ehdotetussa tietosuojalaissa ei oteta julkisuuden ja henkilötietojen suojan yhteensovittamiseen muutoin kantaa kuin lakiesityksen 28 §:n viittaussäännöksellä julkisuuslakiin:

”Oikeuteen saada tieto ja muuhun henkilötietojen luovuttamiseen viranomaisen henkilörekisteristä sovelletaan, mitä viranomaisten toiminnan julkisuudesta säädetään.”

Tietosuojalakiesityksen käsittelyssä perustuslakivaliokunnassa tai perustuslakivaliokunnalle esitetyissä asiantuntijalausunnossa on hyvin niukasti käsitelty julkisuusperiaatetta, koska julkisuusperiaate ei kuulu tietosuojalain sääntelyyn piiriin. Käsittelyssä ei ole tullut esille mitään, joka antaisi aiheutta tulkita julkisuuslain 16 §:n 3 momenttia eri tavalla ehdotetun tietosuojalain näkökulmasta kuin sitä on tähän mennessä sovellettu. Tietosuojalain voimaantulonkin jälkeen henkilötietojen luovuttamiseen liittyvä sääntely tulee siten tässä vaiheessa olevien tietojen nojalla pysymään ennallaan. Viranomaisen henkilörekisterin sisältämien tietojen julkaiseminen yleisessä tietoverkossa on mahdollista ainoastaan joko rekisteröityjen nimenomaisen ja vapaaehtoisen suostumuksen nojalla tai erityislainsäädännössä säädetyin rekisterin julkaisemissäännöksen nojalla.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Olli Lahtinen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36055
olli.lahtinen(a)hel.fi
Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi



13.08.2018

Asia/9

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2018 § 477

HEL 2016-011747 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle 13.8.2018 saakka.

Käsittely

06.08.2018 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle 13.8.2018 saakka puheenjohtajan ehdotuksesta.

25.06.2018 Pöydälle

18.12.2017 Ehdotuksen mukaan

18.04.2017 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Olli Lahtinen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36055
olli.lahtinen(a)hel.fi
Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi

Kaupunginvaltuusto 31.01.2018 § 29

HEL 2016-011747 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto katsoi valtuutettu Yrjö Hakasen aloitteen loppuun käsitellyksi.

17.01.2018 Pöydälle

03.05.2017 Palautettiin



13.08.2018

Asia/9

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Olli Lahtinen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36055
olli.lahtinen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



13.08.2018

Asia/10

§ 491

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen asioita, joissa seuraavat viranomaiset ovat tehneet päätöksen viikolla 32.

kaupunginhallituksen jaostot

- konsernijaosto
- elinkeinojaosto

tarkastuslautakunta yleishallinnon osalta

lautakunnat ja niiden jaostot

kasvatus- ja koulutuslautakunta

- suomenkielinen jaosto
- ruotsinkielinen jaosto

kaupunkiympäristölautakunta

- ympäristö- ja lupajaosto
- rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

pelastuslautakunta

kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

- kulttuurijaosto
- liikuntajaosto
- nuorisajaosto

sosiaali- ja terveyslautakunta

- sosiaali- ja terveysjaosto

9.8.2018

johtokunnat

- palvelukeskusliikelaitos
- taloushallintopalveluliikelaitos
- työterveysliikelaitos
- rakentamispalveluliikelaitos
- liikenneliikelaitos

keskusvaalilautakunta yleishallinnon osalta

pormestari

apulaispormestarit

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



13.08.2018

Asia/10

- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kaupunkiympäristön toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

kaupunginkanslian viranhaltijat

henkilöstökassatoimikunta

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Victor Andersson, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36027
victor.andersson(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Victor Andersson, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36027
victor.andersson(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



13.08.2018

Asia/6

§ 492

Sophie Mannerheimin koulun tilapäisiä opetustiloja koskevan hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-002991 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä Sophie Mannerheimin koulun pääkoulun tilapäisten opetustilojen 19.3.2018 päivätyn hankesuunnitelman sekä päätti tilojen vuokraamisesta Fixcel Group Oy:ltä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 3 578 htm² ja hankkeen arvonlisäveroton hinta on yhteensä enintään 8 066 300 euroa helmikuun 2018 kustannustasossa.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti käsitellä kansliapäällikön kuudennen esityksen kokouksen viimeisenä asiana.

Asian aikana kuultavina olivat yksikön päällikkö Jarmo Raveala ja perusopetuksen aluepäällikkö Taina Tervonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Todettiin, että teknisenä korjauksena yrityksen nimi Fixcel Group Oy korjataan muotoon Fixcel Group Oy.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 19.3.2018 Sophie Mannerheimin koulu

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



Suomenkieliset sairaalakoulut yhdistettiin vuonna 2011, jolloin Helsingin sairaalakoulun nimeksi tuli Sophie Mannerheimin koulu. Sophie Mannerheimin koulu on sairaala- ja erityiskoulu, jossa toimivat luokat 1.-9. Koulu toimii tällä hetkellä kuudessa eri toimipisteessä. Koulun nykyiset tilat ovat riittämättömät ja osin huonossa kunnossa. Kaupunkiympäristön toimiala on yhteistyössä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä Sophie Mannerheimin koulun kanssa selvittänyt koulun tilantarpeita ja tilaratkaisuja. Opetuksen tarkoituksenmukaisen järjestämisen kannalta sairaalakoulun toimipisteiden määrää tulee vähentää ja osa toiminnasta tulee keskittää yhteen rakennukseen. Akuutin tilatarpeen sekä selvitysten tuloksena on päädytty esittämään uutta sairaala- ja erityiskouluna toimivaa pääkoulua, joka toimii määräaikaisessa uudisrakennuksessa Kivelän sairaalan alueelle.

Hanke on sisällytetty Helsingin kaupunkistrategiaan, jossa todetaan ”Helsinki käyttää tarvittaessa myönteistä erityiskohtelua. Huolehditaan erityistä tukea tarvitsevien opetuksesta järjestämällä sairaalakoululle asianmukaiset tilat.” Sairaalakoulun tilakysymyksen ratkaisu on sisällytetty vuoden 2018 talousarvioehdotukseen vuokrahankeena.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 19.6.2018 § 130 antanut hanke-suunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijän perustelut

Sophie Mannerheimin koulu toimii tällä hetkellä seuraavissa toimipisteissä ja seuraavin päiväkohtaisin likimääräisin oppilasmäärin:

1. Pääkoulu, Mechelininkatu 46 B, 60 oppilasta.
2. Nordenskiöldinkadun yksikkö, Nordenskiöldinkatu 20, rakennus 19, 56 oppilasta.
3. Stenbäckinkadun yksikkö, Stenbäckinkatu 11, 14 oppilasta.
5. Välskärinkadun yksikkö, Välskärinkatu 8, 35 oppilasta.
6. Sylvesterintien yksikkö, Sylvesterintie 10, 12 oppilasta.

Lisäksi opetusta annetaan sairaalan tiloissa niille potilaille, jotka eivät voi käydä koulua sairaalan ulkopuolella. Lastenlinnantien tilat on irtisannettu vuoden 2015 lopussa ja Isonniitynkadun yksikkö osoitteessa Isonniitynkatu 7 on poistunut käytöstä 31.1.2018 lukien.

Sairaala- ja erityiskoululle toimivin ja paras sijainti on sairaalan läheisyydessä, mutta ei itse sairaala-alueella. Laakson alueelle suunnitellun psykiatrian ja somaattisten sairauksien yhteissairalahankkeen toteutuessa myös lastenpsykiatria siirtyy uuteen yhteissairaalaan. Ennen yh-



teissairaalahankkeen toteutuksen varmistumista sairaala- ja erityiskoulun pysyvää sijaintia ei voida kuitenkaan ratkaista.

Akuutin tilatarpeen sekä selvitysten tuloksena on päädytty esittämään uutta sairaala- ja erityiskouluna toimivaa pääkoulua, joka korvaisi Mechelininkadun ja Nordenskiöldinkadun tilat sekä osan Välskärinkadun tiloista. Kaupungin omistamista tiloista tai ulkopuolisten omistamista tiloista ei ole löytynyt sopivia tiloja pääkoululle. Parhaaksi vaihtoehdoksi on osoittautunut määräaikainen uudisrakennus Kivelän sairaalan alueelle osoitteessa Sibeliuksenkatu 16. Pääkoulussa olisi vuosiluokat 1-9 ja se on suunniteltu 165:lle erityistä tukea vaativalle oppilaalle. Koulun laajuus on noin 3 578 htm² ja 3 820 brm².

Sairaalakoulun oppilaaksiottoalueena on koko kaupunki. Opetuspäällikkö myöntää sairaalakoulun avo-oppilaspaikan. Sairaalakoulun oppilaat ovat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin lasten- ja nuorten somaattisten, neurologisten, psykiatristen osastojen ja avohoitoyksiköiden, Helsingissä sijaitsevien yksityissairaaloiden peruskouluikäisiä tai lisäopetuksessa olevia potilaita sekä Helsingin Diakonissalaitoksen lapsi- ja perhetyön palvelualueen peruskouluikäisiä lapsia ja nuoria. Tällä hetkellä koko koulun oppilasmäärä on noin 160 oppilasta ja vuositasolla oppilasmäärä on noin 900 oppilasta. Tulevaisuudessa avo-oppilaspaikkojen tarve lisääntynee.

Tällä hetkellä pääkouluna toimivassa Mechelininkadun toimipisteessä ongelmana ovat ulkotilojen ja sisäänkäynnin soveltumattomuus koulukäyttöön ja välituntipihan puute. Samassa rakennuksessa sijaitsee AA-katkaisuklinikka, aikuisten päihdekuntoutuskahvila sekä huumevieroitussyksikkö. Mechelininkadun toimipisteessä koululaiset eivät voi viettää välitunteja ulkona, koska rakennuksella ei ole erillistä piha-alueita ja läheiseen puistoon joudutaan menemään vilkasliikenteisten katujen kautta. Sophie Mannerheimin koulun johtokunta on arvioinut, että Mechelininkadun tila ei sovellu koulu- ja osaamiskeskustoimintaan. Lisäksi koululta puuttuvat kokonaan liikunta- ja juhlasalitilat. Koululle on sen erityislaadun vuoksi pedagogisesti tavallistakin tärkeämpää pystyä koontumaan juhliin ja muihin yhteisiin tilaisuuksiin riittävän suureen saliin.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Tilapäisten tilojen vuokraaminen

Kaupunkiympäristön toimiala on kilpailuttanut tilapäisten tilojen rakentamisen ja vuokraamisen. Kaupunkiympäristö toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilapalvelut vuokraa tilat edullisimmalta tarjoajalta Fixel Group Oy:ltä ja vuokraa ne edelleen kasvatuksen



13.08.2018

Asia/6

ja koulutuksen toimialan käyttöön Sophie Mannerheimin koulun pääkoulun toimitiloiksi.

Tarjouksen mukainen vuokra-aika on 1.8.2018-31.8.2023 ja optiot 1.9.2023-31.9.2025 + 1.10.2025-31.10.2027 + 1.11.2027-31.11.2028. Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti nykyarvona laskettuna arvonlisäveroton pääomitettu vuokrasumma on vuokra-ajalle 7 166 300 euroa. Rakennuttamisen kustannukset sisältäen pihan sekä lisä- ja muutostyövarauksen ovat yhteensä 900 000 euroa helmikuun 2018 kustannustasossa.

Hankkeen rahoitus

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varauduttu hankkeen toteuttamiseen vuonna 2018 vuokrahankkeena kohdassa 9 esitetyin tilakustannuksin. Hankkeessa ei tarvita väistötiloja. Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista irtaimisto- ja kalustehankinnoista, jotka ovat toimialan ilmoituksen mukaan 120 000 euroa (alv 0 %).

Vuokravaikutus käyttäjälle

Hankkeen tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (kaupunginhallitus 14.12.2015 §1208) mukaan määritelty sisäinen vuokra käyttäjälle sisältäen pääomavuokran mukaan lukien muutostyövarausten ja piharakentamisen investointikustannukset, ylläpitokustannuksen, tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisen yleiskustannuksen 0,5 euroa/htm² on yhteensä jyvitettyinä kaikki optiokaudet sisältävälle 124 kk vuokra-ajalle keskimäärin enintään 27,35 euroa/htm². Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan.

Hankkeen toteutus

Suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa tarjoaja. Tilat rakennetaan täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon. Kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelu vuokraa tilat tarjoajalta ja vuokraa ne edelleen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön. Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat, kun tilat on luovutettu käyttöön. Kohteen taloteknisestä ylläpidosta vastaa tarjoaja ja muusta ylläpidosta kaupunkiympäristön ylläpitopalvelu. Koulu on tarkoitus ottaa käyttöön 01/2019.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 19.6.2018 § 130 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lausunnossaan kasvatus- ja



koulutuslautakunta kiinnittää huomiota muun muassa siihen, että hankkeen kustannuksia tulee seurata tiiviisti suunnittelun kaikissa vaiheissa kustannustavoitteen saavuttamiseksi ja siihen, että hankesuunnitelmassa mainitussa vuokra-arviossa tulee pitäytyä. Lisäksi tulee varmistaa hankkeen valmistuminen aikataulun mukaisesti siten, että tilojen käyttöönotto tapahtuu viimeistään tammikuussa 2019.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 19.3.2018 Sophie Mannerheimin koulu

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 19.06.2018 § 130

HEL 2018-002991 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristön toimialalle 19.03.2018 päivätystä Sophie Mannerheimin koulun pääkoulun hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa pääosin hyvin toiminnallisessa tarveselvityksessä asetettuja tavoitteita. Jatkosuunnittelua varten tulee kuitenkin kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin.

Hankkeen kustannuksia tulee seurata tiiviisti suunnittelun kaikissa vaiheissa kustannustavoitteen saavuttamiseksi. Hankesuunnitelmassa mainitussa vuokra-arviossa tulee pitäytyä. Lisäksi tulee varmistaa hankkeen valmistuminen aikataulun mukaisesti siten, että tilojen käyttöönotto tapahtuu viimeistään tammikuussa 2019.



Lopullisessa toteutussuunnitelmassa otetaan huomioon käyttäjän ja tilaelementtitoimittajan kesken käydyissä käyttäjäkokouksissa työstetty pohjaratkaisu.

Hankkeen kiireellisyydestä johtuen kaikkia tavanomaisia hankesuunnitelmavaiheen tarkasteluja ei ole suoritettu. Viranomaiskäsittelyjen lisäksi tulee välttämättömät työsuojeluun ja turvallisuuteen liittyvät tarkastellut suorittaa hankkeen määräaikaisuudesta huolimatta ennen rakennuslupa-asiakirjojen valmistumista.

Määräaikaisen tilaelementtirakennuksen tekniset ratkaisut eivät saa johtaa ylimääräisiin käyttökustannuksiin.

Helsingin kaupungin opetuksen digitalisaatio-ohjelman käytännön toteutuksessa tulee kiintokalusteiden ja tietoteknisten ratkaisujen yksityiskohdat suunnitella kiinteässä yhteistyössä käyttäjän kanssa.

Käsittely

19.06.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Mirita Saxberg: Lisäys kohtaan 3: (Lisäksi tulee varmistaa hankkeen valmistuminen ja tilojen käyttöönotto aikataulun mukaisesti) siten, että tilojen käyttöönotto tapahtuu viimeistään tammikuussa 2019.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mirita Saxbergin tekemän vastaehdotuksen.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492
ilari.suomalainen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 15.05.2018 § 76

HEL 2018-002991 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Sophie Mannerheimin koulun pääkoulun tilapäisten opetustilojen 19.3.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä ja tilojen vuokraamista Fixel Group Oy:ltä tarjouksen mukaisesti Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön siten, että hankkeen



13.08.2018

enimmäislaajuus on n. 3 578 htm² ja vuokra-aika sisältäen optiot yhteensä 124 kk alkaen arvioidun valmistumisajan 1.1.2019 jälkeen.

Tarjouksen mukainen vuokra-aika 1.8.2018 - 31.8.2023 ja optiot 1.9.2023 - 31.9.2025 + 1.10.2025 - 31.10.2027 + 1.11.2027 - 31.11.2028.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti nykyarvona laskettu arvonnäköalaveroton pääomitettu vuokrasumma vuokra-ajalle on 7 166 300 euroa ja rakennuttamisen kustannukset sisältäen pihan sekä lisä- ja muutostyövarauksen yhteensä enintään 900 000 euroa, yhteensä enintään 8 066 300 euroa helmikuun 2018 kustannustasossa (RI 102,1 THI 180,8).

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa toimitilavuokrausyksikön päällikön tekemään tarvittaessa vähäisiä muutoksia vuokraukseen liittyviin asiakirjoihin.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi



13.08.2018

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 483, 484, 485, 487 (A), 488, 489, 490 ja 491 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 486, 487 (B ja C) ja 492 §:t.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

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

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,



13.08.2018

joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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

ANVISNINGAR FÖR SÖKANDE AV ÄNDRING

1

FÖRBUD MOT SÖKANDE AV ÄNDRING

484 § i protokollet.



13.08.2018

Ändring i beslutet får inte sökas eftersom beslutet gäller beredning eller verkställighet.

Tillämpat lagrum: 136 § i kommunallagen

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



13.08.2018

Kaupunginhallitus

Jan Vapaavuori
puheenjohtaja
483 - 491 §:t

Otso Kivekäs
puheenjohtaja
492 §

Jenni Björksten
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Terhi Koulumies

Paavo Arhinmäki

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 21.08.2018.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566