



27.02.2018

Kokousaika 27.02.2018 15:30 - 19:08

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni
Rautava, Risto
Asko-Seljavaara, Sirpa
Heinäluoma, Eveliina
Hernberg, Kaisa
Hyttinen, Nuutti
Kaleva, Atte
Kivelä, Mai
Lovén, Jape
Modig, Silvia
Rissanen, Laura
Pasanen, Amanda
Särelä, Mikko

apulaispormestari
varapuheenjohtaja

läsnä § 88-96, poistui klo 18:47

varajäsen
varajäsen

Muut

Aho, Mikko
Hyvärinen, Silja
Saarinen, Raimo K
Stauffer, Jaakko
Haapanen, Sami
Luomanen, Jussi

Piimies, Marja
Putkonen, Reetta
Suomi, Christina
Ravantti, Mikko
Kuusi, Virve
Sulkko, Katja
Tähtinen, Kaisu
Aalto, Olli-Pekka

Ahonen, Pertti
Berlin, Kristian

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
hallintojohtaja
maankäyttöjohtaja
tekninen johtaja
tonttipäällikkö
kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu-
päällikkö
asemakaavapäällikkö
liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
vs. yleiskaavapäällikkö
hallintopäällikkö
yksikön päällikkö
hallintosihteeri
yksikön päällikkö
projektinjohtaja
asiantuntija
läsnä § 91
it-asiantuntija
kiinteistölakimies
asiantuntija



27.02.2018

	Holopainen, Raija	läsnä § 92 projektipäällikkö asiantuntija
	Kajiansinkko, Matti	läsnä § 93 tiimipäällikkö asiantuntija
	Kärki, Tommi	läsnä § 92 maisema-arkkitehti asiantuntija
	Metsäranta, Markku	läsnä § 93 yksikön päällikkö asiantuntija
	Pasanen, Teppo	läsnä § 92 liikenneinsinööri asiantuntija
	Saario, Janne	läsnä § 91 maisema-arkkitehti asiantuntija
	Säntti, Outi	läsnä § 93 projektinjohtaja asiantuntija
	Tamminen, Sari	läsnä § 92 liikuntapaikkamestari asiantuntija läsnä § 92
Puheenjohtaja		
	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 88-107 §
Esittelijät		
	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 88-107 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Katja Sulkko	hallintosihteeri 88-107 §



27.02.2018

§	Asia	
88	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
89	Asia/2	Ilmoitusasiat
90	Asia/3	Asuntotuotantopäällikön viran haettavaksi julistaminen
91	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kansalaistori-Kaisaniemi jalankulun ja polkupyöräilyn alikulkuyhteyden yleissuunnitelman hyväksymiseksi
92	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Länsisataman Jätkäsaaren nk. Bunkkerin kiinteistön myymiseksi ja liikunta-, uimahalli- ja asuntohankkeen toteuttamiseen liittyvän sopimuskokonaisuuden hyväksymiseksi (Länsisatama, tontti 20811/5)
93	Asia/6	Kontulan Kelkkapuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5797/1, Mellunkylä
94	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamiseksi Jätkäsaaresta Vastint Hospitality B.V.:lle hotellin suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20026/10)
95	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle vanhan linja-autoaseman alueen varaamiseksi Kampista elokuvakeskuksen suunnittelua varten (Kamppi, tontti 4218/2)
96	Asia/9	Hintakilpailun järjestäminen asuinkerrostalotonteista (Sörnäinen, Kalasatama, tontit 10637/1-4)
97	Asia/10	Hintakilpailun järjestäminen asuinrakennusten tontista (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49090/1)
98	Asia/11	Kontulan keskuksen katusuunnitelmien hyväksyminen
99	Asia/12	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kuloosaarentie 42 ja 44 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12487)
100	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrauserusteiden määräämiseksi kolmelle Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontille ja kahdelle autopaikkatontille (tontit 20828/4-6, 20068/1 ja 20831/1)
101	Asia/14	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kruunuvuoren asemakaavaan 12330 liittyvän maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekemiseksi Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy:n (Skanska)



27.02.2018

		kanssa (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)
102	Asia/15	Tontin 46024/2 uudelleenvuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Höylämötie 14:sta (Pitäjänmäki, tontti 46024/2)
103	Asia/16	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sameli Sivosen ym. valtuustoaloitteesta ympärivuotisista kaupunkipyöristä ja pyöriteiden talvikunnossapidosta
104	Asia/17	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Katju Aron ym. valtuustoaloitteesta koskien seksuaalisen häirinnän ehkäisemisestä Helsingissä
105	Asia/18	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä (Lapinlahti)
106	Asia/19	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä (Alppikylä)
107	Asia/20	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 14.2.–21.2.2018 tekemien päätösten seuraaminen



§ 88

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Mikko Särelän ja varatarkastajaksi jäsen Silvia Modigin.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti pöytäkirjantarkastajaksi Osmo Soininvaaran sijasta Mikko Särelän.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Osmo Soininvaaran ja varatarkastajaksi jäsen Silvia Modigin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



27.02.2018

Asia/2

§ 89
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 31.1.2018 § 26

Katajanokan Kanavakatu 14:n asemakaavan muuttaminen (nro 12446)

HEL 2015-001868 T 10 03 03

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 31.1.2018 § 27

Pohjois-Haagan Ida Aalbergin tie 1:n asemakaavan muuttaminen (nro 12431)

HEL 2015-007820 T 10 03 03

[Pöytäkirja](#)

Voimaan tulleet asemakaavat

Kaupunginkanslia

Seuraavat kaupunginvaltuuston 13.12.2017 hyväksymät asemakaavat ja asemakaavan muutokset ovat tulleet voimaan:

Pakila, Länsi-Pakila, tontit 34168/1 ja 2 sekä 34169/32 ja 33 (piirustus nro 12249, Pakilantien ja Välitalontien risteuksen ympäristö): Välitalontie 73, 75a ja 75b, Pakilantie 82, 83 ja 85.

Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, tontti 43157/1, osa tontista 43157/2 sekä katu- urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet, kortteli 43124, tontti 43125/5 sekä katu-, ja virkistysalueet (piirustus nro 12444, Herttoniemen sairaalan alue): Aluetta rajaavat idässä mm. Siilikuja sekä Siilitie, jotka osin kuuluvat alueeseen.

Helsingissä 2.2.2018

Helsingin hallinto-oikeus (HAO)

HAO 9.2.2018 18/0080/2, 07417/16/2299, HEL 2016-008720



Helsingin hallinto-oikeuden päätös 9.2.2018 kunnallisvalituksesta, koskien yleisten töiden lautakunnan päätöstä 7.6.2016 § 273.

Päätös löytyy kohdasta oheismateriaali.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Oheismateriaali

1 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 9.2.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



27.02.2018

Asia/3

§ 90

Asuntotuotantopäällikön viran haettavaksi julistaminen

HEL 2018-002170 T 01 01 01 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, että asuntotuotantopäällikö Sisko Marjamaan nykyinen virkasuhde päättyy 30.6.2018 hänen siirtymässään eläkkeelle 1.7.2018 alkaen.

Samalla lautakunta päätti kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa käynnistämään viran täyttöön liittyvän julkisen hakumenettelyn.

Lisäksi lautakunta päätti vahvistaa, että asuntotuotantopäällikön viran kelpoisuusvaatimuksena on ylempi korkeakoulututkinto sekä kokemus hallinto- ja johtamistehtävistä. Kielitaitovaatimus on suomen kielen erinomainen ja ruotsin kielen tyydyttävä suullinen ja kirjallinen taito.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 91

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kansalaistori-Kaisaniemi jalankulun ja polkupyöräilyn alikulkuyhteyden yleissuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2017-013338 T 10 05 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että nyt esitetyn tunnelivaihtoehdon rinnalle tehdään vertailukelpoiset, saman tasoiset suunnitelmat myös siltavaihtoehdoista syyskuuhun 2018 mennessä.

Keskeisinä kriteereinä yhteysratkaisussa ovat liikenteen sujuvuus, turvallisuus ja taloudellisuus.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektinjohtaja Olli-Pekka Aalto ja liikenneinsinööri Teppo Pasanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Palautusehdotus:

Risto Rautava: Kansalaistori-Kaisaniemi kevyenliikenteen yhteysratkaisu palautetaan uuteen valmisteluun siten, että nyt esitetyn tunnelivaihtoehdon rinnalle tehdään vertailukelpoiset, saman tasoiset suunnitelmat myös siltavaihtoehdoista syyskuuhun 2018 mennessä. Keskeisinä kriteereinä yhteysratkaisussa ovat liikenteen sujuvuus, turvallisuus ja taloudellisuus.

Kannattaja: Sirpa Asko-Seljavaara

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Kansalaistori-Kaisaniemi kevyenliikenteen yhteysratkaisu palautetaan uuteen valmisteluun siten, että nyt esitetyn tunnelivaihtoehdon rinnalle tehdään vertailukelpoiset, saman tasoiset suunnitelmat myös siltavaihtoehdoista syyskuuhun 2018 mennessä. Keskeisinä kriteereinä yhteysratkaisussa ovat liikenteen sujuvuus, turvallisuus ja taloudellisuus.



Jaa-äännet: 6

Kaisa Hernberg, Mai Kivelä, Silvia Modig, Amanda Pasanen, Anni Sinemäki, Mikko Särelä

Ei-äännet: 7

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Risto Rautava, Laura Rissanen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi äänin 6–7

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Olli-Pekka Aalto, projektinjohtaja, puhelin: 310 39681
ollipekka.aalto(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Kansalaisyhtiö-Kaisaniemi jalankulun ja polkupyöräilyn alikulkuyhteyden hyväksymistä ja hankkeen toteuttamista siten, että

- hankkeen kokonaiskustannusarvio on 26,0 miljoonaa euroa (alv 0%, MAKU-indeksi 110,6).
- hankkeesta laaditaan hyväksytyn yleissuunnitelman ja kokonaiskustannusarvon mukainen tarkempi hankesuunnitelma. Hankesuunnitelmassa voidaan tehdä hankkeeseen vähäisiä muutoksia ja tarkastuksia, jotka eivät olennaisesti muuta yleissuunnitelman sisältöä.

Esittelijän perustelut

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on laatia yleissuunnitelma Helsingin päärautatieaseman pohjoispuolelle rakennettavasta pyöräliikenteen ja jalankulun tunnelista sekä saada käsitys hankkeen kustannuksista ja rakentamisen vaiheista. Tunnelin linjaus on yleiskaavan pyöräliikenteen baanaverkon sekä kantakaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkko 2025 mukainen.



Suunniteltu tunneli yhdistää kaupungin länsi- ja itäpuolelta tärkeimmät pyöräliikenteen sisääntuloväylät. Noin 220 m pitkä tunneli rakentuu Kaisaniemenpuistosta Elielinaukiolle johtavan nykyisen jalankulkutunnelin pohjoispuolelle ja yhdistyy siihen yhdyskäytävällä.

Pyörätunnelista on tehty aikaisemmin tarkasteluita, mm. selvitys ole-massa olevan jalankulkutunnelin käytöstä myös pyöräliikenteen yhtey-tenä. Ratkaisu todettiin kuitenkin huonoksi ja yleissuunnitelma on laa-dittu erillisen pyöräliikenteen yhteyden pohjalta. Yleissuunnitelmassa esitetty länsipuolen tasonvaihtorakenne pohjautuu aikaisemman selvi-tyksen ratkaisuun. Itäpuolella uusi tunneli yhtyy nykyisen tunnelin suu-aukkoon. Tavoitteena on lisäksi ollut tutkia maanalaisen pyöräpysä-köintitilan rakentamista tunnelin yhteyteen. Aikaisemmin on selvitetty myös siltavaihtoehtoa, mutta se osoittautui muun muassa korkeusase-mien ja talvikunnossapidon vuoksi huonommaksi vaihtoehdoksi kuin tunneliyhteys.

Suunnitelmassa lähtökohtana ovat Helsingin pyöräliikenteen baanaver-kon suunnittelukriteerien mukaiset ratkaisut. Pyörätien leveys mahdol-listaa suuren käyttäjämäärän kulkemisen sujuvasti ja turvallisesti. Län-sipuolen tasonvaihtorakenteen ramppi ja itäpuolen luiska on suunniteltu loiviksi, mikä parantaa turvallisuutta ja helpottaa pyöräilyä ylämäessä. Pyörätien yhteydessä on reunakivellä erotettu jalkakäytävä. Tunnelin suunnittelussa tavoitteena on ollut hyvä turvallisuuden tunne, jota on pyritty edistämään mm. tilan leveyden ja valaistuksen avulla.

Hankkeen kustannukset, rakentamisaika ja rakentamistapa

Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 26,0 M€ (alv = 0%, MAKU-in-deksi 110,6), josta pyöräparkin osuus on 3,1 M€.

Rakentamisajaksi on arvioitu 2 vuotta.

Tunnelin rakentaminen etenee alkaen molemmista päistä yhtä aikaa. Tunneli rakennetaan apusiltoja ja työnaikaisia tukiseiniä hyödyntäen, jolloin aiheutetaan mahdollisimman vähän haittaa juna- ja matkustajalii-kenteelle.

Mikäli rakentaminen toteutetaan ennen kuin lähijunaliikenteessä siirry-tään pääosin kolmerunkoiseen kalustoon, voidaan laitureita lyhentä-mällä rakentaa osa tunnelista vapaasti junien pysähtymisalueen ulko-puolella, jolloin on saavutettavissa kustannussäästöjä ja rakentamisaika lyhenee.

Hanke sisältyy 10- vuotiseen alustavaan investointiohjelmaan vuosille 2021 - 2024 yht. 18,1 milj. euroa. Nyt hankekustannus on 26 milj. eu-roa, joten kustannusvarausta päivitetään investointiohjelmassa, mikäli



hanke päätetään toteuttaa. Rakentaminen olisi mahdollista aloittaa aikaisintaan 2019 - 2021. Mahdollista EU:n ja valtion rahoitusta selvitetään työn edetessä. Liikenne- ja viestintäministeriö on pyytänyt vuoden 2018 alussa Helsingin kaupungilta lausuntoa valtakunnallisesta kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelman luonnoksesta. Ohjelmaluonnoksessa on esitetty kaikille kaupunkiseuduille yhteensä noin 7,5 miljoonan euron vuosittaista valtion avustusta kävelyn ja pyöräilyn investointihankkeisiin osana MAL-sopimusta.

Hankkeen vaikutukset

Uusi tunneli lisää pyöräilyn houkuttelevuutta ja pyöräliikenteen verkon kattavuutta. Pyöräliikenteen ennustemalli arvioi tunnelin kautta kulkevan vuoden 2025 lokakuun arkena 4 900 pyöräilijää vuorokaudessa. Lokakuun arkipäivä kuvaa hyvin vuoden keskimääräistä vuorokautta. Pyöräilijöiden määrän ollessa suurimmillaan voi pyöräilijöitä olla jopa 10 000 vuorokaudessa. Myös talvella tunnelin arvioidaan olevan yksi Helsingin seudun vilkkaimmista pyöräliikenteen yhteyksistä. Tunneli yhdistää pääosin autoliikenteestä erotellut baanayhteydet toisiinsa ja lisää näin pyöräilyn turvallisuutta."

Tunneli lyhentää matkaa radan puolelta toiselle n. 600 m, verrattuna nykyiseen pyöräilyn reittiin Kaivokadun kautta. Nykyinen reitti kulkee Helsingin vilkkaimman jalankulkuaukion Elielinaukion läpi. Kaivokadulla pyörätien yli kulkee tuhansia jalankulkijoita neljän suojatieylityksen kautta. Lisäksi nykyisellä reitillä on viivytyksiä aiheuttavia liikennevaloja neljässä risteyksessä. Ilman viivytysten huomioimista tunneli lyhentää keskimääräistä matka-aikaa arviolta kaksi minuuttia.

Uusi tunneli sujuvoittaa junaliikenteen liityntämatkoja. Tunnelin yhteyteen tutkittu pyöräpysäköintitila mahdollistaa pyöräpysäköinnin arviolta 200 polkupyörälle. Tilaan on mahdollista sijoittaa palveluita, kuten pyöräkeskustoimintaa.

Pyöräliikenteen uuden yhteyden lisäksi tunneli tarjoaa uuden ja sujuvan jalankulun yhteyden radan itäpuolelta länsipuolelle.

Suunnittelun vaiheet ja hankkeen päätöksenteko

Seuraavassa vaiheessa hankkeesta laaditaan katusuunnitelma sekä tehdään toteuttamissopimus Liikenneviraston kanssa.

Seuraavassa vaiheessa myös laaditaan suunnitelma hankkeen toteutusmuodosta ja toteutustavasta ja otetaan kantaa mahdollisten suunnittelukilpailuiden järjestämiseen. Lisäksi neuvotellaan muiden osapuolien (HKL, HSL) kanssa pyöräparkin toteutuksesta, kustannusjaosta sekä ylläpidosta.



27.02.2018

Asia/4

Vuorovaikutus ja viranomaisyhteistyö

Yleissuunnitelman laatimisen aikana on käyty vuoropuhelua Liikenneviraston, Pelastuslaitoksen sekä Kaisaniemen puistohankkeen ja alueen kaavoittajien kanssa. Yleissuunnitelmassa oleva ratkaisu ei edellytä asemakaavamuutosta.

Jatkotoimenpiteet

Jatkotoimenpiteeksi esitetään, että Kaupunkiympäristötoimiala laatii hankkeesta yksityiskohtaiset suunnitelmat sekä neuvottelee muiden osapuolien kanssa pyöräparkin toteutuksesta, kustannusjaosta sekä ylläpidosta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Olli-Pekka Aalto, projektinjohtaja, puhelin: 310 39681
ollipekka.aalto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yleissuunnitelma, Suunnitteluperiaatteet
- 2 Yleissuunnitelma, Suunnitelmaselostus
- 3 Piirustus 30855/11
- 4 Piirustus 30855/400

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 13.02.2018 § 77

Kaupunkiympäristölautakunta 06.02.2018 § 52



27.02.2018

Asia/5

§ 92

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Länsisataman Jätkäsaaren nk. Bunkkerin kiinteistön myymiseksi ja liikunta-, uimahalli- ja asuntohankkeen toteuttamiseen liittyvän sopimuskokonaisuuden hyväksymiseksi (Länsisatama, tontti 20811/5)

HEL 2018-002162 T 10 01 01 01

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Outi Sääntti. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Silvia Modig: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Outi Sääntti, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 25976
outi.santti(a)hel.fi
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi
Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791
petteri.huurre(a)hel.fi
Markku Metsäranta, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi
Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle:



A

1

SRV Rakennus Oy:n (y-tunnus 1728244-6) 31.3.2016 päivätyn ja 19.2.2018 uudistetun liitteenä 1 olevan Länsisataman (20) Jätkäsaaren korttelin nro 20811 tonttia nro 5 (kiinteistötunnus 91-20-811-5, pinta-ala 8 571 m², os. Hampurinkuja), sillä olevaa nk. Bunkkerin rakennusta sekä rakennukseen saneerattavia liikunta- ja uimahallitiloja koskevan tarjouksen hyväksymistä.

2

Liitteenä 2 olevan luonnoksen mukaisen kiinteistönkaupan esisopimuksen ja liitteenä 3 olevan luonnoksen mukaisen toteutussopimuksen hyväksymistä sekä mainittujen sopimusten tekemistä SRV Rakennus Oy:n tai sen määräämän kanssa.

Kauppahinta on yhteensä vähintään kaksikymmentäkaksimiljoonaa seitsemänsataakymmenentuhatta (22 710 000,00) euroa. Lisäksi kauppahintaa tarkistetaan vuotuisella kahden (2) prosentin suuruisella korotuksella Helsingin kaupunginvaltuuston Bunkkerin hankkeen toteuttamisen edellyttämän sopimuskokonaisuuden hyväksymistä koskevan lainvoimaisen päätöksen ja lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

3

Edellä mainittua kohdetta koskevan lopullisen kiinteistönkaupan hyväksymistä tehtäväksi edellä todettujen ja esisopimuksesta ilmenevien ehtojen ja periaatteiden sekä kaupungin tavanomaisesti käyttämien ehtojen mukaisesti.

B

1

Liitteenä 4 olevan Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman (4.1.2016, päivitys 27.2.2018) hyväksymistä.

2

Liitteenä 5 olevan liikunta- ja uimahallitiloja koskevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen hyväksymistä sekä vuokrasopimuksen tekemistä SRV Rakennus Oy:n tai sen määräämän kanssa 25 vuoden määräajaksi.



Liikuntatilojen vuokra on 18,00 euroa huoneistoneeliömetriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneeliömetriltä kuukaudessa. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritelty pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään Länsisataman Jätkäsaaren nk. Bunkkerin kiinteistön myymistä sekä liikunta-, uimahalli- ja asuntohankkeen toteuttamiseen liittyvän sopimuskokonaisuuden hyväksymistä. Edelleen kaupunginhallitukselle esitetään vuonna 2016 hyväksytyn Bunkkerin hankesuunnitelman pohjalta laaditun päivitetyn hankesuunnitelman hyväksymistä.

Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttaminen on viivästynyt hallinto-oikeuteen tehdyn valituksen johdosta. Liikuntatilojen ja uimahallin saaminen Jätkäsaareen on kuitenkin edelleen tarpeellista ja ajankoh- taista ja niiden toteuttaminen Bunkkeriin onkin mainittu kaupungin strategiassa eräänä kärkihankkeena. Jätkäsaareen rakenteilla oleva koulu tulee käyttämään päivisin Bunkkerin liikuntatiloja, mutta uimahallin ja liikuntatilojen toteuttaminen tulee lisäksi nähdä laajempänä liikuntainvestointina kaikkien kuntalaisten hyväksi.

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 (121 §) valita SRV Rakennus Oy:n Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttajaksi julkisena hankintana toteutetun EU:n laajuisen ideakilpailun perusteella. Kilpailumenettelyssä ei tuolloin saatu muita hyväksyttäviä tarjouksia. Helsingin hallinto-oikeus on 11.9.2017 antamallaan päätöksellä kumonnut mainitun valtuuston tekemän päätöksen.

Hallinto-oikeuden tekemän päätöksen jälkeen kaupungin toimialat ovat yhteistyössä kartoittaneet eri etenemisvaihtoehdot Bunkkerin hankkeen edistämiseksi. Neuvotteluissa on todettu yksimielisesti, että asia tulisi valmistella yksityisoikeudellisena kiinteistökauppana hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti, ja että neuvotteluja Bunkkerin hankkeen toteuttamiseksi on perusteltua jatkaa ensisijaisesti jo aiemmin kilpailulla valitun kumppanin eli SRV Rakennus Oy:n kanssa yhtiön jo aiemmin esittämän ja kaupungin hyväksymän tarjouksen pohjalta sekä niin, että aiemmin laadittuihin sopimukseen tehdään ainoastaan välttämättömät ns. teknisuonteiset tarkistukset. Tämän on katsottu luovan edellytykset hankkeen mahdollisimman nopealle toteutukselle, sillä merkittävät turvallisuus- ja kustannusperusteet puoltavat mahdollisimman nopeaa asian ratkaisemista.

SRV Rakennus Oy on uudistanut aiemmin tekemänsä tarjouksen ja yhtiön kanssa on saavutettu neuvottelutulos Bunkkerin hankkeen toteuttamiseen liittyvästä sopimuskokonaisuudesta. Kaupunki tekee Bunkkerin



kehittäjäksi, suunnittelijaksi ja rakentajaksi esitettävän toteuttajan eli SRV:n kanssa kokonaisvastuullisen toteutussopimuksen yksityisistä asuintiloista ja kaupungin käyttöön tulevista uimahalli- ja liikuntatiloista muodostuvan kokonaisuuden toteuttamisesta. Toteuttaja vastaa kiinteistön toiminnallisesta ja kaupallisesta konseptista lukuun ottamatta kaupungin käyttöön toteutettavia uimahalli- ja liikuntatiloja, joiden toiminnallinen sisältö, tilaohjelma ja laatutaso on määritelty kaupungin toimesta. Hanke suunnitellaan mukaan Bunkkerin uimahalli- ja liikuntatilat toteutetaan kaupungille vuokratiloina siten, että vuokrattavia tiloja on yhteensä noin 13 080 htm². Kaupunki tekee vuokratiloista määräaikaista 25 vuoden mittaisen vuokrasopimuksen, johon sisältyy osto-optio. Bunkkerin kiinteistö myydään kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti SRV Rakennus Oy:lle yhteensä vähintään 22,71 miljoonan euron kauppahinnalla.

SRV Rakennus Oy on aktiivisesti edistänyt Bunkkerin hankekokonaisuuden toteutussuunnittelua valtuuston hankintapäätöksen jälkeen ja sillä on suunnittelulliset, rahoituskelliset ja muut edellytykset hankkeen rakentamisen nopealle aloittamiselle. Bunkkerin tonttia koskeva asemakaava perustuu SRV Rakennus Oy:n kilpailussa esittämiin ja neuvotteluvaiheessa jatkotyöstettyihin suunnitelmiin, jotka täyttävät kaupungin asettamat kaupunkikuvalliset, arkkitehtoniset ja toiminnalliset tavoitteet sekä vaatimukset. SRV Rakennus Oy:n valintaa Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttajaksi ja kiinteistön ostajaksi voidaan näin ollen pitää kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisena ja kokonaistaloudellisesti perusteltuna valintana.

Esittelijän perustelut

Jätkäsaaren Bunkkeri

Jätkäsaaren valmistuessa noin 2020-luvun puolivälissä alueella on noin 17 000 asukasta ja 6 000 työpaikkaa. Jätkäsaaren rakentaminen jatkaa kaupungin arvokkaiden ranta-alueiden muuttamista asuin- ja työpaikka-alueiksi ja liittyy saumattomasti Ruoholahteen, jossa on n. 6 000 asukasta ja lopputilanteessa n. 15 000 työpaikkaa.

Helsingin kaupunki omistaa Jätkäsaarella sijaitsevan, voimassaolevan asemakaavan muutoksen nro 12173 mukaisen tontin (YUA) 20811/5, jolla sijaitsee Bunkkeri-niminen rakennus. Rakennuksen koko on nykyisellään noin 38 800 m².

Vuonna 1972 valmistunut kappaletavaravarasto, Bunkkeri, on suuren kokonsa ja lujan rakenteensa johdosta muunneltavissa asuinalueen palvelutoimintojen käyttöön. Sijaintinsa ja joukkoliikenneyhteyksien johdosta rakennukseen sijoitettavat toiminnot ovat Jätkäsaaren lisäksi myös laajemmin saavutettavissa. Rakennus sijaitsee toteutettavan lii-



kuntapuiston vieressä ja muodostaa sen kanssa toimivan kokonaisuuden.

Liikuntatilojen ja uimahallin hankesuunnitelma

Jätkäsaaren Bunkkerin liikuntatilojen ja uimahallin toteuttamisesta vuokratiloina on laadittu 4.1.2016 päivätty hankesuunnitelma. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2016 (121 §). Hallinto-oikeus on sittemmin jäljempänä tarkemmin selostetulla tavalla kumonnut kyseisen päätöksen.

Liikuntatilojen ja uimahallin saaminen Jätkäsaareen on edelleen ajankohtaista ja tarpeellista. Tästä syystä vuonna 2016 hyväksytyn hankesuunnitelman pohjalta on laadittu päivitetty hankesuunnitelma, joka koskee Jätkäsaaren Bunkkerin liikuntatilojen ja uimahallin toteuttamista vuokratiloina. Päivitetty hankesuunnitelma on esityslistan liitteenä 4. Lautakunnalle esitetään hankesuunnitelman hyväksymistä.

Hankesuunnitelman mukaan tiloihin saneerattaisiin liikuntatiloja yhteensä 8 130 htm² sekä uimahallitiloja 4 950 htm². Vuokrattavia tiloja olisi siten yhteensä 13 080 htm². Kaupunki vuokraisi tilat hankkeen investoritilta 25 vuoden määräaikaisella sopimuksella 10 vuoden vuokra-ajan jatko optioin. Hankesuunnitelman mukaan liikuntatilojen ja uimahallin käyttömenot olisivat yhteensä noin 5,53 milj.euroa/vuosi ja tulot noin 3 milj. euroa/vuosi.

Bunkkeriin toteutettavat liikuntatilat ja uimahalli palvelisivat Jätkäsaaren kaupunginosan lisäksi koko eteläistä ja läntistä kantakaupunkia, joten sillä on huomattava merkitys koko kaupungin liikuntapalveluille. Helsingin alueella on tarvetta Bunkkerin kaltaiselle uima- ja monitoimihallille vapaaharjoittelun, ohjatun liikunnan ja liikuntaseurojen käytössä.

Bunkkerin uimahallin käyntimäärätavoite on 320 000 käyntikertaa vuodessa. Bunkkeriin tuleva uimahalli helpottaa oleellisesti Helsingissä olevaa uimahallien vesipinta-alan puutetta sekä uimaopetuksen, uintiseurojen, vesijuoksijoiden, vesivoimistelijoiden sekä kunto- että perheuimareiden osalta. Uimahalli on liikuntainvestointi, joka johtaa selvästi liikunta-aktiivisuuden kasvuun kaikissa ikäryhmissä. Uimahallien käyntikerrat uusissa halleissa ylittävät yleensä asetetut tavoitteet. Uusien tilojen aikaansaama liikunnan harrastamisen kasvu lisää omalta osaltaan kuntalaisten psyykkistä ja fyysistä hyvinvointia ja on siten myös tärkeä osa ennaltaehkäisevää sosiaali- ja terveydenhoitoa. Bunkkerin muut liikuntatilat tulevat palvelemaan ainakin kahdenkymmenen eri lajin harrastajia. Suurimpina lajeina tulevat olemaan voimistelu, eri sisäpalloilulajit, kamppailulajit, tanssiliikunta ja kuntosaliharjoittelu. Liikuntaseuratoiminnan ja muun ohjatun toiminnan lisäksi se tarjoaa mo-



nenlaisia mahdollisuuksia omatoimiseen liikunnanharrastamiseen lasten perusliikuntataitojen opettelusta itsenäiseen juoksuharjoitteluun.

Jätkäsaareen rakenteilla olevaan viereiseen kouluun ei toteuteta erikseen liikuntatiloja, vaan se käyttää päivisin Bunkkerin liikuntasaleja. Monitoimitilojen arvioitu käyntimäärä on 400 000 käyntikertaa / vuosi. Bunkkeria voidaan lähes verrata monitoimitilojen osalta Liikuntamylyyn ja Töölön kisahalliin, jotka liikuttavat vuodessa ihmisiä yhteensä yli miljoonan liikuntasuorituksen edestä.

Toteuttajan valinta

Valinnan aiemmat vaiheet

Hankintalain mukaisena julkisena hankintana järjestetty Bunkkerin toteutuskilpailu

Kaupunginvaltuusto päätti 26.11.2014 (366 §) Länsisataman Jätkäsaaren nk. Bunkkerin kaksivaiheisen toteutuskilpailun järjestämisestä ja rakennusoikeuden vähimmäismyyntihintojen vahvistamisesta. Kilpailu toteutettiin julkisena hankintana käyttäen rajoitettua menettelyä, sillä kilpailun voittajan oli toteutettava osana kilpailualueen toteutusta myös hankintayksikölle (kaupungille) julkiseen käyttöön tulevia uimahalli- ja liikuntatiloja.

Toteutuskilpailun tavoitteena oli löytää Jätkäsaaren maamerkkirakennukselle uusi omistaja, joka kehittäisi ja suunnittelisi Bunkkerin rakennukseen monipuolisen tilakokonaisuuden ja toteuttaisi lisäksi rakennukseen kaupungin tarvitsemat liikuntatilat kaupungin antamaan määräaikaan mennessä ja sen hyväksymän tilaohjelman mukaisesti sekä kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti edullisella tavalla. Edelleen toteutuskilpailun ehtojen mukaan kaupunki sitoutuisi tekemään mainituita, mm. koulujen käyttöön tulevista liikunta- ja uimahallitiloista määräaikaisen 25 vuoden vuokrasopimuksen.

Toteutuskilpailun ensimmäisestä vaiheesta, kilpailuun osallistujien valinnasta ja kilpailun jatkamisesta päätettiin kiinteistölautakunnassa 28.4.2015 (196 §). Tuolloin kiinteistölautakunta päätti valita Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun ensimmäisen vaiheen perusteella tarjoajaksi ilmoittautumispyynnön mukaisen osallistumishakemuksen tehneen ja vähimmäisvaatimukset täyttävän SRV Rakennus Oy:n (jäljempänä myös yhtiö). Hankintamenettely eteni tämän jälkeen niin, että toteutuskilpailun tarjouspyyntö lähetettiin 8.1.2016 yhtiölle. SRV Rakennus Oy jätti puolestaan 3.2.2016 kaupungille ehdollisen tarjouksen Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttamisesta. Tarjouksen ehdollisuuden vuoksi ja hankintamenettelyn määrämuotojen noudattamiseksi kiinteistölautakunta päätti 25.2.2016 (75 §), että toteutuskilpailussa siirrytään rajoitusta hankintamenettelystä neuvottelumenettelyyn.



Kiinteistötoimi ja SRV Rakennus Oy neuvottelivat helmi-maaliskuussa 2016 tarvittavat muutokset ja tarkistukset Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttamiseen liittyvään sopimuskokonaisuuteen. Neuvotteluvaiheen päätyttyä yhtiöltä pyydettiin tarjousta 29.3.2016. SRV Rakennus Oy jätti lopullisen Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttamista koskevan tarjouksensa 31.3.2016.

Kaupunginvaltuuston päätös toteutuskilpailun ratkaisemisesta

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 (121 §) valita SRV Rakennus Oy:n Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun voittajaksi. Tuolloin kaupunginvaltuusto päätti muun ohella myös oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun voittajan SRV Rakennus Oy:n kanssa yhtiön tekemän tarjouksen mukaisesti Bunkkeria koskevat toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja sen mukaisen lopullisen kiinteistökaupan. Toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisella lopullisella kiinteistökaupalla yhtiölle tai sen määräämälle myytäisiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20811 ohjeellinen tontti 2 ja sillä sijaitseva Bunkkerin rakennus 22 711 000,00 euron kauppahinnalla.

Edelleen kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä päätöksen liitteenä olleen Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 18 915 bruttoneliometriä ja 13 080 huoneistoneliometriä. Lopuksi kaupunginvaltuusto päätti vielä, että kiinteistöviraston tilakeskus oikeutetaan samalla tekemään päätösesityksen liitteenä olleen vuokrasopimusluonnoksen ja vastuunjakotaulukon mukainen vuokrasopimus liikunta- ja uimahallitiloista hankesuunnitelman ja siihen liittyvän SRV Rakennus Oy:n pääomavuokrista tekemän tarjouksen mukaisesti 25 vuoden määräajaksi. Tarjouksen mukaan liikuntatilojen vuokra olisi 18,00 euroa huoneistoneliometriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneliometriltä. Tilakeskus olisi oikeutettu vuokraamaan nämä tilat edelleen liikuntavirastolle samoin ehdoin ja vuokrin lisättynä 0,50 euroa neliometriltä maksettavalla kuukausittaisella asiantuntijapalkkiolla. Pääomavuokran määrä olisi sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritelty pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös ja sen sisältö pääpiirteittäin

Helsingin hallinto-oikeus on 11.9.2017 antamallaan päätöksellä kumonnut edellä mainitun Helsingin kaupunginvaltuuston 11.5.2016 (121 §) tekemän päätöksen.



Hallinto-oikeuden päätöksen osalta voidaan todeta, että Helsingin kaupunki kilpailutti hankkeen kokonaisuudessaan julkisista hankinnoista annetun lain mukaisesti, koska kaupunki katsoi, että hankkeen päätarjokseksi oli uimahalli- ja liikuntatilojen rakentaminen Helsingin kaupungin käyttöön eikä kiinteistön ja rakennusoikeuden myyminen SRV Rakennus Oy:lle. Kiinteistökaupan katsottiin olleen jakamaton osa koko hankekokonaisuutta. Perusteluissaan myös hallinto-oikeus arvioi, että kyseessä on jakamaton kokonaisuus.

Päätöksessään Helsingin hallinto-oikeus katsoi kuitenkin kaupungin kannasta poiketen, että vaikka liikunta- ja uimahallitilat ovat olleet hankkeessa merkittävässä osassa, hankkeessa on kuitenkin pääasiallisesti ollut kyse kiinteistön ja asuinrakennusoikeuden myymisestä. Edellä mainituin perustein hallinto-oikeus katsoi, ettei Bunkkerin hankekokonaisuus kuulunut julkisista hankinnoista annetun lain soveltamisalaan vaan asiassa olisi tullut noudattaa kuntalain (410/2015) 130 §:stä ilmeviä periaatteita kiinteistöjen luovutuksesta. Näihin periaatteisiin kuuluu olennaisena osana, että puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

SRV Rakennus Oy:n valinta hankkeen toteuttajaksi

Hallinto-oikeuden tekemän päätöksen jälkeen kaupunki keskeytti toistaiseksi neuvottelut ja muut toimenpiteet SRV Rakennus Oy:n kanssa.

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus sekä kaupunginkanslian oikeuspalvelut ja talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikkö ovat edellä mainitun hallinto-oikeuden antaman päätöksen jälkeen kartoittaneet vaihtoehdot Bunkkerin hankkeen edistämiseksi. Neuvotteluissa on todettu yksimielisesti, että ottaen muun ohella huomioon Bunkkerin hankkeen toteuttamiseen liittyvät kiireellisyyssnäkökohdat, asia tulisi valmistella yksityisoikeudellisena kiinteistökauppana kuntalain 130 §:n säännökset huomioon ottaen kuten hallinto-oikeus on päätöksellään linjannut.

Kaupungin toimialat ovat lisäksi olleet yksimielisiä siitä, että neuvottelu- ja Bunkkerin hankkeen toteuttamiseksi on ollut perusteltua jatkaa ensisijaisesti jo aiemmin kilpailulla valitun kumppanin eli SRV Rakennus Oy:n kanssa yhtiön jo aiemmin esittämän ja kaupungin hyväksymän tarjouksen pohjalta. Bunkkerin hankkeen edistäminen jo aiemmin hyväksytyyn tarjouksen ja suunnitelmien pohjalta luo edellytykset hankkeen mahdollisimman nopealle toteutukselle. SRV Rakennus Oy on lisäksi hallinto-oikeusvalituksen käsittelyn aikana oma-aloitteisesti ja omalla riskillään edistänyt hankkeen suunnittelua. Etenemistapaa puoltaa edelleen se, että järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä ei saatu



aikanaan kuin yksi vähimmäisvaatimukset täyttävä tarjoaja eli juuri mainittu yhtiö.

Kuntalain 130 §:n säännökset eivät aseta kunnalle yleistä kiinteistön kilpailuttamisvelvollisuutta. Kaupungin on harkintavaltansa nojalla mahdollista myydä kiinteistö valitsemalleen ostajalle, kunhan kohteen markkinahinta selvitetään riippumattoman asiantuntijan toimesta.

Neuvottelut ja SRV Rakennus Oy:n uudistama tarjous

SRV Rakennus Oy:n kanssa on edellä valitun valmistelulinjauksen mukaisesti käyty neuvottelut Bunkkerin kiinteistön myymiseksi sekä liikuntatila- ja uimahallihankkeen toteuttamiseksi. Neuvottelujen keskeisenä lähtökohtana on ollut SRV Rakennus Oy:n vuonna 2016 tekemä tarjous sekä se, että jo aiemmin laadittuihin sopimuksiin tehdään ainoastaan ns. teknislouhteiset tarkistukset. Tarkistukset ovat välttämättömiä mm. ajan kulumisen ja valituksen käsittelyn aikana tehtyjen hankkeen edistämiseen tähtäävien toimenpiteiden vuoksi.

SRV Rakennus Oy:n kanssa on saavutettu neuvottelutulos. Neuvottelutulokseen perustuen SRV Rakennus Oy on 19.2.2018 päivätyllä kirjeellä uudistanut vuonna 2016 tekemänsä tarjouksen. Tarjous sekä sen uudistamista koskeva kirje on esityslistan liitteenä 1.

Arviolausunnot

Ennen edellä mainittujen neuvotteluiden aloittamista kaupunki on tilannut kolmelta riippumattomalta arvioitsijalta (Catella Property Oy, Newsec Valuation Oy ja GEM Property Oy) arviolausunnon Jätkäsaaren Bunkkerin eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien markkina-arvoista. Arvioinnin lähtökohtana on ollut, että kohde arvioidaan SRV Rakennus Oy:n aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä jättämän tarjouksen ja siihen sisältyneen ideasuunnitelman sekä voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käytössä ottaen lisäksi muun ohella huomioon jo aiemmin neuvotellut sopimukset, niihin sisältyvät velvoitteet ja sen, että kaupunki tulee uimahalli- ja liikuntatilojen vuokralaiseksi.

Saatujen arviolausuntojen perusteella voidaan todeta, että SRV Rakennus Oy:n vuoden 2016 keväällä jättämä tarjous (kokonaishinnaltaan yhteensä 22 711 000,00 euroa) täyttää edelleen kohteen myyntiin liittyvän markkinaehtoisuuden edellytyksen, kun huomioidaan saatujen arvioiden keskiarvo sekä arviointitarkkuuden vaihteluvälit.

Mainittujen arviolausuntojen lisäksi kaupunki on jo aiemmin hankkinut ulkopuolisen arvioitsijan tekemän arviolausunnon (Jones Lang LaSalle Finland Oy, 7.1.2016) kohteen uimahalli- ja liikuntatilojen vuokratasos-



ta. Kaupunki on lisäksi tilannut mainitulta ulkopuoliselta arvioitsijalta lisälausunnon (4.12.2017), jonka mukaan aiemmin annettu vuokratasolausunto on edelleen pätevä.

Edellä mainittuun viitaten voidaan todeta, että SRV Rakennus Oy:n 31.3.2016 päivätty ja 19.2.2018 uudistama tarjous vastaavat kohteen käypää markkinahintaa.

Arviolausunnot sekä niiden yhteenvetoa koskeva taulukko ovat esittelijällä nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Kiinteistökaupan esisopimus ja kauppahinta

Neuvottelutulokseen ja uudistettuun tarjoukseen perustuen esitetään SRV Rakennus Oy:n kanssa tehtäväksi kiinteistökaupan esisopimus, jota koskeva luonnos on esityslistan liitteenä 2.

Neuvotteluiden perusteella päivitetyn kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan SRV Rakennus Oy:lle ja/tai sen perustamalle/perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun myydään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20811 tontti 5 (kiinteistötunnus 91-20-811-5, os. Hampurinkuja) siten, että tontin kauppahinta on yhteensä vähintään 22 710 000,00 euroa. Kaupungilla on ehtojen mukaan oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli lainvoimaisen rakennusluvan mukaan rakennusoikeutta käytettäisiin enemmän kuin esisopimukseen on asemakaavaan perustuen merkitty.

Eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien yksikköhinnat ovat edelleen aiemmin vuonna 2016 saadun tarjouksen mukaiset, mutta nyt vähimmäiskauppahinnan perusteena on sittemmin voimaan tulleen asemakaavan osoittama kerrosala, minkä johdosta vähimmäiskauppahinta on vuonna 2016 hyväksytyyn tarjoukseen nähden alentunut tuhannella eurolla.

Tontin kauppahinta maksettaisiin edelleenkin neljässä osassa esisopimuksen kohdasta 7. tarkemmin ilmenevällä tavalla. Kaupunki hankkii pankkitakauksin tai kiinteistöpanntioikeuden nojalla tarvittavat ja riittävät vakuudet tontin loppukauppahinnan maksamisen varmistamiseksi.

Esisopimuksen kohdasta 5. ilmeneviin kiinteistökaupan tekemisen edellytyksiin on tehty välttämättömät ajan kulumisen vuoksi tarpeelliset päivitykset, sillä alkuperäiset päivämäärät olivat jo umpeutuneet. Muilta osin kiinteistökaupan esisopimukseen tehdyt tarkistukset koskevat mm. esisopimuksen voimassaoloaika sekä sen irtisanomisen määräaikaisten siirtoa.

Toteutussopimus



Neuvottelutulokseen ja uudistettuun tarjoukseen perustuen esitetään SRV Rakennus Oy:n kanssa tehtäväksi toteutussopimus, jota koskeva luonnos on esityslistan liitteenä 3.

Toteutussopimuksen mukaan SRV Rakennus Oy sitoutuu noudattamaan Bunkkerin hankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa muun ohella ko. sopimuksen ja aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä laadituista tarjousasiakirjoista sekä jättämästään tarjouksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja ja periaatteita. Hanke toteutettaisiin yhtiön kokonaisvastuuperiaatteella niin, että se toteutetaan laadukkaasti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti sekä mahdollisimman nopeasti voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Yhtiö on lisäksi velvollinen hakemaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Edelleen yhtiö vastaisi lisäksi kustannuksellaan kaikista hankkeen toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeen toteutuksen valvonnasta. Kaupungilla olisi lisäksi kuitenkin oikeus kustannuksellaan nimetä hankkeeseen oma edustajansa, joka valvoo kaupungin etua suunnittelu- ja rakentamisvaiheen aikana ja jolla on oikeus osallistua mm. suunnittelu- ja työmaakokouksiin. Bunkkerin hankkeen suunnittelua ja toteutusta koordinoitaisiin kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa.

Edelleen neuvotellun toteutussopimuksen mukaisesti yhtiö sitoutuu suunnittelemaan ja toteuttamaan kustannuksellaan Bunkkeriin ja kaupungin käyttöön uimahalli- ja liikuntatilat osapuolten välillä neuvotellun vuokrasopimuksen ja sen liitteiden mukaiseen laatu- ja varustetasoon. Vuokrasopimuksen sisältöä on selostettu heti jäljempänä. Vuokrasopimus tultaisiin allekirjoittamaan tontin lopullisen kiinteistökaupan allekirjoittamisen yhteydessä. Edelleen neuvotellun toteutussopimuksen mukaisesti Bunkkeriin uudisrakennushankkeena toteutettavan hankekokoisuuden tulee olla kokonaisuudessaan valmis viimeistään seitsemän vuoden kuluessa tontin lopullisen kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien, uimahalli- ja liikuntatilojen aikaisemmista valmistamisen ajankohdista on sovittu tarkemmin vuokrasopimuksessa.

Vuokrasopimus

Neuvottelutulokseen ja uudistettuun tarjoukseen perustuen esitetään tehtäväksi lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä Bunkkeriin saneeratavia liikunta- ja uimahallitiloja koskeva vuokrasopimus, jota koskeva luonnos on esityslistan liitteenä 5.

Vuonna 2016 hyväksytyyn vuokrasopimusluonnokseen nähden päivitetty vuokrasopimusluonnos sisältää lähinnä vuokratilojen valmistumi-



sen määräaikojen siirtoja koskevat muutokset. Aiemmin hyväksytyn vuokrasopimuksen mukaan vuokratilojen tuli 2. – 3. kerroksen koulun liikuntatilojen osalta valmistua viimeistään 1.6.2019 sekä 1. kerroksen uimahalli- ja liiketilojen osalta viimeistään 1.6.2020, mikäli tonttia koskeva kiinteistökauppa olisi voitu esisopimuksen mukaisten edellytysten täytyttyä toteuttaa viimeistään 1.6.2017 mennessä. Edellä mainitut määräajat perustuivat toteutuskilpailun ehtoihin ja huhtikuussa 2016 lopullisesti sovittuihin vuokratilojen valmistumisen ehdollisiin määräaikoihin. Tavoitteena oli tuolloin, että koulun liikuntatilat valmistuisivat Jätkäsaaren peruskoulun valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

Hankkeen toteuttaminen on kuitenkin viivästynyt hallinto-oikeuteen tehdyn valituksen johdosta, joten nyt neuvotellun vuokrasopimuksen mukaan vuokratilojen tulisi 2. – 3. kerroksen koulun liikuntatilojen osalta valmistua viimeistään 1.6.2021 sekä 1. kerroksen uimahalli- ja liiketilojen osalta viimeistään 1.6.2022, mikäli tonttia koskeva kiinteistökauppa voitaisiin esisopimuksen mukaisten edellytysten täytyttyä toteuttaa viimeistään 1.6.2019 mennessä. Näin ollen määräaikoja siirrettäisiin siis kahdella vuodella eteenpäin. Vuokrasopimukseen sisältyy edelleenkin ehto vuokratilojen valmistumisen määräaikojen siirtämisestä, mikäli tontin lopullisen kiinteistökaupan tekeminen viivästyisi.

Muilta osin vuokrasopimukseen ei tehdä sisällöllisiä muutoksia, vaan kaupunki sitoutuisi edelleen vuokraamaan tilat määräaikaisella 25 vuoden mittaisella vuokrasopimuksella SRV Rakennus Oy:n aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun perusteella tekemän tarjouksen mukaiseen hintaan. Vuokrasopimukseen sisältyy optio vuokrakauden jatkamisesta kymmenellä vuodella sekä optio tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostamisesta vuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Bunkkerin hankkeen toteuttamiseen liittyviä muita keskeisiä tietoja ja avainlukuja

Asemakaava- ja tonttitiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12173 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.6.2016 ja se on tullut voimaan 5.6.2017. Po. asemakaavan muutos mahdollistaa Jätkäsaaren Bunkkerin kehittämisen suunniteltuun asuin-, uimahalli-, liikunta- ja liiketiläkäyttöön.

Jätkäsaaren Bunkkerin hanketta varten on po. asemakaavan muutoksessa kaavoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten tontti (YUA) 20811/5. Tontin 20811/5 rakennusoikeus on yhteensä 34 500 k-m². Kaavamääräysten mukaan julkisille rakennuksille sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 14 000 k-m² ja asunnoille sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on puolestaan 20 500 k-m². Vähintään 300 k-m² rakennuksen ensimmäisestä



kerroksesta on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakas-palvelutiloiksi. Tonttia palvelevat autopaikat sijoitetaan tontille rakennet-tavaan pysäköintilaitokseen ja tontin piha-alueelle.

Tontin 20811/5 pinta-ala on 8 571 m² ja osoite Hampurinkuja. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.7.2017.

Tehty lyhytaikainen vuokraus rakennusluvan hakemiseksi

Tontit-yksikön päällikkö päätti 29.6.2017 (68 §) vuokrata Helsingin kau-pungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20811 hyväksytyt tonttijaon nro 12987 mukaisen tontin 5 (pinta-ala noin 8 571 m², os. Hampurinkuja) SRV Rakennus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten päätöksen liitteestä ilmenevin ehdoin ajaksi 1.7.2017 – 30.6.2018.

Rakennuslupatilanne

SRV Rakennus Oy:llä on voimassa oleva rakennuslupa uimahalli- ja lii-kuntatilojen toteuttamiseksi ja valmius edetä nopealla aikataululla asun-torakentamista koskevaan lupakäsittelyyn.

Bunkkerin investointi- ja tulovaikutukset suunnitelmien mukaisessa käytössä

Bunkkerin hankkeen toteuttamisella ei ole vaikutusta kaupungin inves-tointiohjelmaan. Bunkkerin rakennuksen laskennallisen korjausvelan on arvioitu olevan noin 35 milj. euroa, mikä hankkeen toteutuessa poistuu.

Neuvotellun kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan kaupunki saisi kiinteistökaupan kauppahintana noin 22,7 milj. euroa. Kauppahinta maksetaan neljässä erässä. Kauppahinta on kokonaisuudessaan mak-settu viiden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelukokonaisuus (ent. lii-kuntavirasto) on aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä ar-vioinut, että uimahalli- ja liikuntatilojen pääsylipputulot tulisivat olemaan noin 3,0 milj. euroa vuodessa.

Vuokravaikutus ja vaikutus käyttötalouteen

Käyttömenojen on aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä ar-vioitu olevan noin 5,531 milj. euroa vuodessa. Pääomavuokran suuruus on saadun tarjouksen mukaan 3,241 milj. euroa vuodessa. Muiden käyttömenojen suuruudeksi on arvioitu 0,8 milj. euroa vuodessa ja hen-kilöstökuluiksi 1,5 milj. euroa vuodessa. Edellä mainittuihin lukuihin ei ole tullut muutoksia, sillä hankkeen kokonaislaajuus on pysynyt ennal-laan. Pääomavuokra pääomitettuna kiinteälle 25 vuoden vuokra-ajalle on yhteensä noin 47,7 miljoonaa euroa.



Hankkeen aikataulusta ja väliaikaiset tilat

Alustavien arvioiden mukaan on mahdollista, että Bunkkerin hankkeen toteuttaminen voisi alkaa rakennuksen purkutöillä aikaisintaan loppukevään 2018 aikana. Neuvotellun vuokrasopimuksen mukaisesti liikuntatilojen tulisi valmistua viimeistään 1.6.2021 mennessä. Bunkkeriin uudisrakennushankkeena toteutettavan hankekokonaisuuden tulisi olla kokonaisuudessaan valmis viimeistään seitsemän vuoden kuluessa tontin lopullisen kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

Koulun liikuntatilojen valmistumisen määräajan siirtäminen tuonnemmaksi merkitsee väistämättä sitä, että koulua varten joudutaan järjestämään väliaikaiset liikuntatilat muualta sen lähistöltä. Kaupunginkanslian aluerakentamisprojekti ja muut eri palvelukokonaisuudet selvittävät parhaillaan tarkoituksenmukaisinta ratkaisua koulun väliaikaisten liikuntatilojen järjestämiseksi.

Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy:n tekemä tarjous Bunkkerin toteuttamisesta

Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy (jäljempänä IBE) on ilmaissut kiinnostuksensa Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttamiseksi. IBE on jättänyt kaupungille 13.2.2018 päivätyn Bunkkerin konversiota koskevan tarjouksen. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu on yhteistyössä asemakaavapalveluiden, Jätkäsaaren aluerakentamisprojektin sekä liikunta ja vapaa-ajanpalveluiden kanssa arvioinut tehdyn tarjouksen. Tarjous liitteineen ja tarjoajan perusteluineen on esityslistan liitteenä 6.

IBE on vuonna 2012 perustettu yritys, jonka toimialana on asuin- ja muiden rakennusten rakentaminen. Yhtiön kotipaikka on Espoo. Suomen asiakastieto Oy:n palvelusta saatavien tietojen mukaan yrityksen palveluksessa on yksi henkilö eikä sillä tilinpäätöstietojen perusteella ole ollut toimintansa aikana liikevaihtoa. Toiminnan tulos on ollut vuosina 2012-2016 tappiollista. Tilinpäätösanalyysin mukaan yhtiön vakavaraisuus on omavaraisuusasteella mitattuna heikko. Yhtiön taseen loppusumma vuonna 2016 oli noin 10,9 milj. euroa, mutta se on huomattavan velkainen. Tarjouksen liitteenä olevassa suunnitteluorganisaatio-kaaviossa on nimetty mm. urheilu- ja asuintilojen arkkitehtitoimistot ja pääsuunnittelijat sekä erityissuunnittelijat usealle osa-alueelle. Kaavion mukaan koko projektin toteuttamisesta vastaisi kuitenkin viime kädessä IBE:n toimitusjohtaja. IBE:llä ei tarjouksen mukaan ole nykyisellään olemassa olevaa työmaaorganisaatiota.

Käytössä olevien tietojen perusteella voidaan todeta, että IBE on Bunkkerin konversiohankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen sekä taloudellisilta että henkilöresursseiltaan hyvin pieni yritys eikä sillä ole referenssejä vastaavan tyyppisistä hankkeista. IBE esittää tarjouksessaan referensseinään listauksen EKE Group:n (EKE-Finance Oy:n aputoimi-



nimi) hankkeista. EKE Finance Oy ei kuitenkaan ole tarjouksen tekijä eikä tarjous sisällä EKE Finance Oy:n ilmoitusta siitä, että kyseinen yhtiö olisi IBE:n yhteistyökumppani tässä hankkeessa. Tarjous sisältää selvityksen IBE:n Latvialaisen tytäryhtiön taseesta, mutta yhtiön roolia Bunkkerin hankkeessa ei tarkemmin tuoda esiin.

IBE:n tarjous perustunee tarjouksen liitteenä olevaan 5.2.2018 päivättyyn viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelman mukaan liikunta- ja uimahallitilojen laajuus olisi noin 15 000 m² ja asuntojen noin 20 000 m² (n. 300 asuntoa). Lisäksi suunnitelmaan sisältyy noin 510 autopaikkaa, jotka toteutettaisiin Bunkkerin rakennuksen kerroksiin 2-4.

Viitesuunnitelman osalta voidaan todeta, että suunnitelma on vielä monelta osin ideatasolla ja sisältää huomattavan määrän laadullisia ja toiminnallisia puutteita. Tarjous ei myöskään sisällä tarkempia laatumäärittelyjä. Suunnitelman toteutuskelpoisuuteen liittyy näin ollen merkittäviä avoimia kysymyksiä. Näiden selvittäminen edellyttäisi todennäköisesti merkittäviä panostuksia jatkosuunnitteluun, joka ei edistäisi liikunta- ja uimahallitilojen nopeaa toteutusta.

Tarjouksen mukaan IBE sitoutuu maksamaan tontin asuinrakennusoikeudesta 22,5 milj. euroa 5 vuoden aikana. Asuinrakennusoikeuden yksikköhinnaksi muodostuisi noin 1 100 euroa/k-m², joka on 200 euroa/k-m² SRV:n tarjouksen mukaista asuinrakennusoikeuden yksikköhintaa korkeampi. Tarjouksen mukaan Bunkkerin peruskorjaus (sis. liikunta- ja uimahallitilojen rakentamisen) maksaisi kaupungille 42,5 milj.euroa. Urakalle tarjotaan 5 vuoden takuu, joka on tavanomaista pidempi. Takuun sisältöä ei tarjouksessa spesifioida. Lisäksi IBE:n omistajana oleva yksityishenkilö antaisi tarjouksen mukaan henkilökohtaisen pankkitakuun 5 milj. euroa.

IBE:n tarjous poikkeaa toteutuskonseptiltaan ja lähtökohdiltaan kaupunginvaltuuston 11.5.2016 hyväksymästä hankesuunnitelmasta sekä SRV Rakennus Oy:n tarjouksesta. Tarjousten vertaileminen on siten vaikeaa. Vertailua vaikeuttaa edelleen se, että IBE:n tarjous perustunee edellä mainituin tavoin vielä monelta osin keskeneräisiin suunnitelmiin, josta johtuen suunnitelmaan jouduttaisiin toteutuskelpoisuuden saavuttamiseksi suurella todennäköisyydellä tekemään merkittäviä muutoksia ja täydennyksiä, joilla olisi todennäköisesti huomattavia vaikutuksia myös rakentamiskustannuksiin.

IBE:n tarjouksen lähtökohtana on se, että kaupunki jäisi liikunta- ja uimahallitilojen omistajaksi. IBE:n tarjous edellyttäisi käytännössä Bunkkerin liikunta- ja uimahallitilojen toteuttamista kaupungin investointihankkeena. Kaupunkiympäristön toimiala ei ole talousarviossa eikä investointisuunnitelmissaan varautunut tällaiseen investointiin. Liikunta-



ja uimahallitilojen toteuttaminen kaupungin omistukseen edellyttäisi siten kaupungin investointisuunnitelmien päivittämistä. Lisäksi voitaneen todeta, että tarjouksessa esitetty urakan maksuaikataulu on huomattavan etupainotteinen. Käytännössä kaupunki toimisi hankkeessa urakavaiheen rahoittajana.

Tarjouksessa ei tarkemmin spesifioida, millaisella toteutuskonseptilla kiinteistöön toteutettavien eri tilojen (esim. asunnot ja kaupungille tarkoitettut tilat) omistaminen ja hallinnointi järjestettäisiin. Todennäköistä on, että kaikissa tilanteissa omistamisen ja hallinnoinnin järjestäminen Bunkkerin kaltaisessa hybridihankkeessa vaatisi laajoja ja monimutkaisia sopimus- ja/tai yhtiöjärjestelyjä.

Esittelijä katsoo edellä selostettuun ja käytössä oleviin tietoihin perustuen, ettei IBE:n Bunkkerin rakennuksen konversiota koskevaa tarjousta voida pitää riittävän uskottavana eikä sitä voida suunnitelmien keskenäisyyden, tarjouksen tekijään liittyvien taloudellisten- ja henkilörikien ja muutoin avoimeksi jäävien kysymysten vuoksi pitää kaupungin kannalta perusteltuna. Tarjouksen ottaminen Bunkkerin kiinteistön luovutuksen ja liikunta-/uimahallitilojen hankinnan lähtökohdaksi ei edistäisi Bunkkerin liikunta- ja uimahallitilojen nopeaa toteuttamista eikä käyttöönottoa. Esittelijä katsookin siten, ettei IBE:n tarjous anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

Lopuksi

Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttaminen on viivästynyt hallinto-oikeuteen tehdyn valituksen johdosta. Liikuntatilojen ja uimahallin saaminen Jätkäsaareen on edelleen tarpeellista ja ajankohtaista ja niiden toteuttaminen Bunkkeriin onkin mainittu kaupungin strategiassa eräänä kärkihankkeena. Bunkkerin hankkeen toteuttamisen aloittamisella on kiire. Tarvittavat rakennuksen purkutyöt tulisi pystyä tekemään mahdollisimman täysimääräisesti ennen ympäröivien kiinteistöjen valmistumista, jotta voidaan taata purkutöiden mahdollisimman turvallinen toteuttaminen. Toisaalta hankkeen viivästyminen merkitsee sitä, että kaupungille aiheutuu jatkuvasti lisäkustannuksia, koska se joutuu tällöin vastaavasti järjestämään korvaavat väliaikaiset koulun liikuntatilat pidemmältä ajalta. Merkittävät turvallisuus- ja kustannusperusteet puoltavat siten mahdollisimman nopeaa asian ratkaisua.

SRV Rakennus Oy on vuonna 2016 valittu julkisena hankintana toteutetun EU:n laajuisen ideakilpailun perusteella Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttajaksi. Kilpailumenettelyssä ei tuolloin saatu muita hyväksyttäviä tarjouksia. Bunkkerin tonttia koskeva asemakaava perustuu SRV Rakennus Oy:n kilpailussa esittämiin ja neuvotteluvaiheessa jatkotyöstettyihin suunnitelmiin, jotka täyttävät kaupungin asettamat kau-



27.02.2018

punkikuvalliset ja toiminnalliset tavoitteet sekä vaatimukset. Voimassa oleva asemakaava on laadittu SRV Rakennus Oy:n kanssa kumppanuuskaavoituksena. Yhtiö on aktiivisesti edistänyt Bunkkerin hankekokonaisuuden suunnittelua hankintapäätöksen jälkeen ja sillä on suunnittelulliset, rahoitukselliset ja muut edellytykset hankkeen rakentamisen nopealle aloittamiselle. Esittelijä pitääkin SRV Rakennus Oy:n valintaa Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttajaksi ja kiinteistön ostajaksi tarkoituksenmukaisena ja kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti perusteltuna.

Esitys on laadittu kaupunkiympäristön toimialan, kulttuuri- ja vapaaajan toimialan sekä kaupunginkanslian yhteistyönä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Outi Sänntti, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 25976
outi.santti(a)hel.fi
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi
Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791
petteri.huurre(a)hel.fi
Markku Metsäranta, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi
Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 SRV Rakennus Oy:n tarjous
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus
- 3 Toteutussopimus
- 4 Hankesuunnitelma
- 5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 6 Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy:n tarjous

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 93

Kontulan Kelkkapuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5797/1, Mellunkylä

HEL 2018-000945 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektinjohtaja Raija Holopainen, maisema-arkkitehti Tommi Kärki ja maisema-arkkitehti Janne Saario. Asian tuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Raija Holopainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 38639
raija.holopainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Kontulan Kelkkapuiston puistosuunnitelman nro VIO 5797/1.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Kontulan kelkkapuisto sijaitsee Mellunkylän (47.) kaupunginosassa. Alueella on voimassa oleva asemakaava. Suunnittelualan pinta-ala on 11,8 ha.

Aluetta käytetään talvisin mäenlaskuun. Se rajautuu pohjoisessa Porttitiiehen ja lännessä Kontulantiehen. Muualla puisto rajautuu pientaloalueisiin.



Suunnittelualan nykyisiä toimintoja ovat mm. kivituhkapintainen pallokenttä, koira-aitaus, ulkoliikuntavälineet ja talvella hiihtoura. Asfalttipintainen skeittipuisto ei ole enää käytössä, koska vanhat ja huonokuntoiset varusteet on purettu pois. Puisto on valaistu.

Puistosuunnitelman tavoitteena on Kontulan skeittipuiston uudistaminen. Toiminnoissa, tilajäsentelyssä ja mitoituksissa varaudutaan masatapahtumiin ja niiden aikaiseen tapahtumapysäköintiin.

Suunnitelman sisältö

Nykyisen pyöreän asfalttikentän paikalle rakennetaan kansainväliset mitat täyttävä, paikalla valettu skeittipuisto. Uusi skeittipuisto on muodoltaan pyöreä ja laajuudeltaan 2 500 m². Se koostuu kahdesta puoliskosta, joita erottaa toisistaan skeitattava kenttäpinta. Skeittialueen suunnittelusta on vastannut maisema-arkkitehti, skeittauksen erikoisiantuntija Janne Saario.

Skeittialueen ympärillä olevat nykyiset suorituspaikat (katukoris, kivituhkakenttä) kunnostetaan. Keskeisen toiminta-alueen kalusteet uusitaan. Alueelle on suunniteltu mm. vesipiste ja tapahtumasähkö. Kivituhkakentän pohjoispäähän on ideoitu parkour ja street workout -alue sekä varaus city-käymälälle. Kivituhkakenttä rajataan palloaidalla, johon kiinnitetään graffitiseinämä. Kenttää reunustavilla maakatsomoilla parannetaan alueen käytettävyyttä ja viihtyisyyttä.

Nurmipintoja vahvistetaan kantavalla kasvualustalla tapahtumapysäköinnin ja mahdollisen festivaalitoiminnan edellytyksiä vastaavaksi. Ympäröiville metsäalueelle sijoitetaan kolme tai neljä frisbeegolf koria tiiuspaikkoineen lajiin tutustumista ja harjoittelua varten.

Olevaa puustoa säilytetään siellä missä se on mahdollista. Metsäalueiden hoitotoimenpiteitä toteutetaan alueen luonnonhoidon suunnitelman mukaisesti.

Skeittipaikan ja uusien puistoreittien valaistus uusitaan. Skeittialueelle suunnitellaan erikoisvalaistus.

Kelkkapuisto täyttää esteettömyyden perustason vaatimukset.

Vuorovaikutus

Suunnittelun alkuvaiheessa suunnitelmaideoita kerättiin alueen nuorilta Kontulan nuorisotalo Luupissa järjestetyssä Poliitiikkaa ja pipareita tilaisuudessa 7.3.2015. Suunnitelmaluonnos oli esillä 8.–22.11.2016 Kontulan nuorisotalo Luupissa, osoitteessa Ostostie 4 ja rakennusviraston internetsivulla sekä hankkeen Facebook-sivulla, jossa oli mahdollisuus tutustua alueesta laadittuun pelimalliin.



Palautteissa toivottiin mm. hyvää skeittauspaikkaa, hyviä kalusteita, vesipistettä, nykyisen katukoriskentän säilyttämistä ja käymälää.

Nuoret ovat olleet hankkeesta hyvin kiinnostuneita ja useassa yhteydessä on toivottu mahdollisimman pikaista toteutuksen aloitusta.

Suunnitelmia on esitelty Helsingin kaupungin lähiöprojektille ja Helsingin kaupungin skeittipaikkatyöryhmä on antanut lausunnon niistä koskien.

Kustannukset ja aikataulu

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 1,6 milj. euroa (alv. 0 %), n. 13,5 euroa/m². Vuotuiset ylläpitokustannukset ovat 64 000 euroa (alv. 0 %).

Puiston hoitoluokka on sekä A3 että A2 (käyttöviheralue). Kontulan Kelkkapuiston rakentaminen alkaa vuonna 2018.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 07 01 lähiörahasto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Raija Holopainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 38639
raija.holopainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5797/1
- 2 Suunnitelmapiiustus nro VIO 5797/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

Hatu/hallinto- ja lakipalvelut/tietopalvelut/Stenfors Piia



§ 94

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamiseksi Jätkäsaaresta Vastint Hospitality B.V.:lle hotellin suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20026/10)

HEL 2018-001694 T 10 01 01 00

Länsisatamankatu 18, Välimerenkatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamista hotellin suunnittelua varten Jätkäsaaresta seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on Vastint Hospitality B.V. (y-tunnus 2747332-6) tai sen perustama yhtiö.

2

Varaus on voimassa 31.12.2019 saakka.

3

Varausalue on liitekartan 1 mukainen noin 2616 m² suuruinen määräala suunnitellusta tontista 20026/10. Varausalueen kiinteistötunnukset ovat 091-020-9906-0101, 091-020-9909-0100, 091-432-0005-0002 ja 091-020-9901-0000.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa.

4

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.



Osapuolet aloittavat heti varauspäätöksen jälkeen neuvottelemaan tontinluovutusehdoista. Tontin hinta tulee perustumaan markkina-arvoon, joka selvitetään ulkopuolisen asiantuntijan avulla.

5

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

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

6

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.

7

Suunnittelussa on huomioitava asemakaavan nro 12272 mukaiset velvoitteet. Hotelli on suunniteltava erityisesti siten, että:

- Ajoyhteys korttelin yhteiseen pysäköintiin on mahdollinen
- Hankkeen on toteutettava kustannuksellaan maanalaisen pysäköintilaitoksen ilmanvaihtokuilu asemakaavan mukaiseen (may) kohtaan. Kuilu on johdettava hotellirakennuksen ylimmän kattokorkeuden yläpuolelle. Kuilun rakentaminen ei saa haitata kalliopysäköinti-



laitoksen toimintaa.

- Maanalaisen pysäköintilaitokselle ei saa aiheutua haittaa tai vahinkoa tontin kaivamisesta tai louhimisesta.
- Hanke on suunniteltava siten, että tontin jäljelle jäävän määrään rakennusoikeus noin 8 700 k-m² on toteutettavissa myöhemmin. Tonttiyksiköllä on oikeus varata tonttia myös muille hankkeille, siltä osin kuin varauksensaaja ei tarvitse aluetta oman hankkeensa toteuttamiseen ja aluetta tarvitaan naapurihankkeen ajoyhteyden suunnittelussa.
- Tontin eteläosa on suunniteltava ja rakennettava korkeatasoiseksi aukioksi noudattaen Saukontorin laatutasoa.

8

Suunnittelussa on huomioitava lisäksi Jätkäsaaren alueelliset ehdot (liite 2).

9

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausaikaa.

(L1-1-20-110)

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Silvia Modig: Lisätään lause: Tontti luovutetaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Kannattaja: Mai Kivelä

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lisätään lause: Tontti luovutetaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Jaa-äännet: 9

Sirpa Asko-Seljavaara, Kaisa Hernberg, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva,



Amanda Pasanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki,
Mikko Särelä

Ei-äänet: 4

Eveliina Heinäluoma, Mai Kivelä, Jape Lovén, Silvia Modig

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin
9–4.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Jätkäsaaren alueelliset ehdot
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Vastint Hospitalitylle esitetään suunnitteluvarausta Jätkäsaaresta hotel-
lihankeeseen suunnittelua varten. Varausaika olisi vuoden 2019 loppuun
asti. Hotelli olisi laajuudeltaan noin 7000 k-m² ja siihen tulisi noin 190
huonetta.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja kuvaus hankkeesta



Vastint Hospitality pyytää hakemuksessaan 27.11.2017, että sille varattaisiin määräala Jätkäsaaren Terassikorttelin tontista 20026/10 hotellin suunnittelua varten. Hakija on tehnyt alustavia suunnitelmia noin 7000 k-m² hotellista, johon tulisi noin 192 hotellihuonetta. Lisäksi pohjakerrokseen on tarkoitus suunnitella monipuolisia ja laadukkaita yleisiä tiloja. Pohjakerroksen lisäksi kerroksia olisi kuusi. Hotellihuoneet ovat moduulirakenteisia ja ne valmistetaan ristiinlaminoidusta puusta. Alustava suunnitelma on oheismateriaalissa.

Vastint on yli 25 vuotta vanha kiinteistöalan yritys, joka toimii kohteissa sekä kehittäjänä että pitkän aikavälin sijoittajana. Vuoden 2016 lopussa Vastintilla oli 785 000 m² vuokrattavia tiloja ja 378 000 m² projekteja suunnitteilla. Konsernin tasearvo oli vuonna 2016 noin 1,8 miljardia euroa ja nettotulos noin 28 miljoonaa euroa.

Hakijalla on kokemusta useiden vastaavien hotellien toteuttamisesta pääosin Keski-Euroopassa. Vastint on tehnyt sopimuksen Marriot Internationalin kanssa vähintään 50 Moxy-konseptin mukaisen lifestyle-hotellin toteuttamisesta. Oheismateriaalissa on referenssikohteita.

Asemakaavatiedot

Tontin asemakaava nro 12272 on tullut voimaan 12.8.2016. Tontti on osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KL-1). Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi kokoontumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja. Enintään 15% tontin kerrosalasta saadaan varata asumista varten viidennen kerroksen yläpuoleisissa kerroksissa.

Tontilla 10 on rakennusoikeutta 15 700 k-m², josta käytettäisiin tässä hankkeessa noin 7000 k-m². Tontti on rakentamiskelpoinen.

Varausehdot

Tavanomaisten varausehtojen lisäksi on huomioitu asemakaavassa osoitetut reunaehdot, joiden mukaan suunnittelussa huomioitava ajoyhteys korttelin yhteiseen pysäköintiin. Hankkeen on toteutettava kustannuksellaan maanalaisen pysäköintilaitoksen ilmanvaihtokuilu asemakaavan mukaiseen (may) kohtaan. Kuilu on johdettava hotellirakennuksen ylimmän kattokorkeuden yläpuolelle. Maanalaisen pysäköintilaitokselle ei saa aiheutua haittaa tai vahinkoa tontin kaivamisesta tai louhimisesta. Tontin eteläosa on suunniteltava ja rakennettava korkeatasoiseksi aukioksi. Lisäksi hanke on suunniteltava siten, että loput rakennusoikeudesta voidaan käyttää myöhemmin.



Hankkeen on tarkoitus palkata suomalainen arkkitehtitoimisto jatko-suunnittelua varten.

Hanke tukee Jätkäsaaren kehitystä

Esittelijä puoltaa alueen varaamista Jätkäsaaresta Vastint Hospitality B.V.:lle 31.12.2019 saakka hotellihankkeen suunnittelua varten. Hankkeen keskeinen sijainti vahvistaa Helsingin matkailun vetovoimaa. Hanke vahvistaa Jätkäsaaren alueen elinkeinoelämää ja palvelutarjontaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Jätkäsaaren alueelliset ehdot
- 3 Sijaintikartta

Oheismateriaali

- 1 VastintHospitality esite 2017
- 2 Moxy Helsinki referenssit
- 3 Jätkäsaari Moxy
- 4 Hakemus Vastint
- 5 Asemakaava 12272

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Tiedoksi

Maka/Make: Ilkka Aaltonen, Ulla-Maija Vainikka



§ 95

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle vanhan linja-autoaseman alueen varaamiseksi Kampista elokuvakeskuksen suunnittelua varten (Kamppi, tontti 4218/2)

HEL 2018-002054 T 10 01 01 00

Simonkatu 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen ja rakennuksen varaamista elokuvakeskuksen suunnittelua varten Kampista seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajat ovat Oy Aristo-Invest Ab, M1 Capital Oy ja Oy Bufo Ab (y-tunnukset 0594374-5, 2237635-9, 2095754-7) perustettavan yhtiön lukuun.

2



27.02.2018

Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja se koostuu 4. kaupunginosan (Kamppi) suunnitellusta tontista 4218/2 rakennuksineen. Tontin pinta-ala on 2454 m². Varausalueen kiinteistötunnus on 91-4-194-1.

3

Varaus on voimassa 30.6.2020 saakka. Kaupunkiympäristötoimialan tontit –yksikön päälliköllä on oikeus jatkaa varausaikaa, jos hankkeen suunnittelu on edistynyt varausehtojen mukaisesti.

4

Hanke on suunniteltava seuraavin ehdoin:

- Alueelle on suunniteltava ainakin elokuvakeskus ja ravintolatiloja.
- Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa. Lisäksi Pisara-radon suunnitelmien osalta on tehtävä yhteistyötä tarvittavien valtion viranomaisten kanssa.
- Suunnittelussa ja toteutuksessa täytyy huolehtia että ympäröivien rakennusten, maanalaisten tilojen ja rakenteiden sekä kunnallistekniikan verkostojen käyttö sekä metron liikennöinti on mahdollista. Suunnittelulla ja toteutuksella ei saa aiheuttaa haittaa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille tai kunnallistekniikan verkostoille. Rakentamisajan haitta ja häiriöt alueella täytyy pyrkiä minimoimaan.
- Varauksensaaja on tietoinen varausalueella olevasta maanalaisesta jätepuristimesta, sekä kunnallistekniikasta. Kunnallistekniikan mahdollisista siirroista ja kustannusjaosta sovitaan erikseen. Varauksensaajan tulee hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnittää erityistä huomiota siihen, että viereisen museon toiminnalle aiheutuvat haitat minimoidaan eikä rakentamisesta saa aiheutua haittaa, vaaraa eikä vahinkoa museotiloissa oleville taideteoksille eikä muulle irtaimistolle. Hankkeen toteutus tulee mainittujen tavoitteiden saavuttamiseksi koordinoita museokiinteistön ja siinä toimivien tahojen kanssa. Työmaa tulee pitää koko ajan yleisilmeeltään siistinä ja turvallisena.
- Varausaikana on neuvoteltava rakennetun omaisuuden hallinnan ja kiinteistöjen kehittämisyksikön kanssa sopimus rakennuksen luovutusehdoista.



- Suunnittelussa on huomioitava Pisara-radan ratasuunnitelmassa esitetyt varaukset. Hakija on tietoinen, että rakennuksen eteläpäähän on asemakaavavaraus Pisara-aseman sisäänkäynnille (pystyyhteys). Pisararadalle varatun tilan tilapäinen käyttö ei saa estää Pisararadan ratasuunnitelman mukaisen tilan totuttamista tai aiheuttaa kohtuuttomia lisäkustannuksia tilan toteuttamiselle. Pisararadan sisäänkäyntivarauksen toteuttamisesta ei myöskään saa aiheutua kohtuutonta haittaa elokuvakeskuksen muulle toiminnalle.
- Suunnitteluvarausalueelle sijoittuu Pisara-radan jalankulkyhteys (map-7). Hankkeen toteuttaminen edellyttää kyseisestä varauksesta luopumista. Hanke ei voi käyttää Lasipalatsin kaavassa olevaa ohjeellista pisararadan uloskäynnille varattua rakennusalaä käyttöön.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien 4218/1 ja 4194/1 sekä kiinteistön 91-4-9901-100 välille solmittava maanalaisen museorakennuksen rakentamisen mahdollistava yhteisjärjestelysopimus tulee rasittamaan tonttia 4194/1 ja aiheuttamaan mahdollisesti kustannuksia hankkeelle.

Yhteisjärjestelysopimuksella on tarkoitus turvata sujuva ja tarkoituksenmukainen toimintaympäristö kaikille sopimuksen osapuolille. Yhteisjärjestelysopimuksen nojalla syntyvistä rasitteista, rasitteenluontoisista oikeuksista ja niiden pohjalta aiheutuvien mahdollisten kustannusten jakamisesta on sovittava erikseen.

- Varauksensaaja on tietoinen Kampin keskuksen yhteisjärjestelysopimuksesta (ED3360), jossa on kuvattu varattavan rakennuksen perustusten vahvistamisesta kallioon. Osa rakennuksen eteläpään alla olevista ankkureista ulottuu noin 8 metrin etäisyydelle rakennuksen itäpuolelle.
- Varauksensaajalla on oikeus suunnitella toimintaan liittyviä tiloja myös tontin ulkopuolisten yleisten alueiden puolelle, kuten esimerkiksi terassialuetta Narinkkatorille ja elokuvakeskuksen maanalaista sijaintia tontin eteläreunassa.
- Lasipalatsinaukion kaupungin katualueisiin liittyvät rajakohdat sekä kaupungin katualueiden alle sijoittuvien tilojen rakenteet tulee taustusten, pinnoitteiden, rakenteiden ja kadun kantavuuden osalta suunnitella kaupungin ohjeiden mukaan. Suunnittelussa on noudatettava kaupungin yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta 21.3.2017 (liite 2).



- Hankkeen terassialue sijoittuu Lasipalatsin kaavan au-merkitylle aukioalueelle ja toteutus laadittava au-ehtojen mukaisesti. Terassialueen rakenteet eivät saa estää alueen tapahtumakäyttöä eikä terassialueen rajausta saa estää yleistä jalankulkua alueella ja alueen läpi, johon tulee varata 6 metriä vapaata tilaa. Terassialueen tulee sopia alueen muuhun arkkitehtuuriin. IV-laitteet, konehuoneet ym. tulee pyrkiä sijoittamaan rakennuksen rungon ja vesikaton sisäpuolelle, eikä niistä saa aiheutua aukion käytölle merkittävää haittaa.
- Kortteli on pohjaveden riskialueen läheisyydessä, jonka vuoksi pohjavesi ei saa laskea rakentamistyön aikana eikä lopputilanteessa.
- Varauksensaajan tulee laatia tarvittavat tekniset yleissuunnitelmat ja tekniset selvitykset rakennettavuuden ja hankkeen teknisen toteutettavuuden selvittämiseksi ja todentamiseksi Mekan kanssa yhteistyössä.
- Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisen edellyttämistä hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä ja toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.
- Varauksensaajan tulee 30.6.2019 mennessä esittää hankkeen taloudelliset kannattavuuslaskelmat, joilla osoitetaan valmiin hankkeen taloudelliset toimintaedellytykset.
- Varauksensaaja on tietoinen, että Lasipalatsin aukio on tällä hetkellä vuokrattu toistaiseksi yhden kuukauden irtisanomisajoin Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors:lle.

5

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

6

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli



on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

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

7

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.

8

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

(L1-1-0414)

Tiivistelmä

Kampin vanhan linja-autoasemarakennukseen eli niin sanottuun Turun kasarmin huoltorakennukseen on suunnitteilla elokuvakeskus. Hanke sijoittuisi nykyiseen rakennukseen ja sen viereen maan alle. Hankkeen tavoitteena on luoda entistä monipuolisempia ja laadukkaampia elokuvakokemuksia kaikille kaupunkilaisille keskustassa sijaitsevan monisaliteatterin ja siihen liittyvien ravintola- ja kahvilapalvelujen avulla. Hanke tulisi aktiiviseksi osaksi tulevaa Lasipalatsin aukiota monipuolistaen sen kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa.

Rakennukselle ei ole enää kaupungin omaa tarvetta kaupunkiympäristötoimialan toimitalon valmistuessa. Varausaikana neuvoteltaisiin ra-



kennuksen ja tontin luovutusehdoista. Hankkeelle esitetään suunniteluvarausta 30.6.2020 asti.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijoista

Oy Aristo-Invest Ab, M1 Capital Oy ja Oy Bufo Ab pyytävät hakemuksessaan 7.8.2017, että niille varattaisiin Kampista vanhan linja-autoaseman alue elokuvakulttuuria vaalivan hankkeen suunnittelua varten. Perustettavan yhtiön enemmistöosaosuus tulevat omistamaan M1 Capital Oy ja Aristo-Invest Oy.

Ari Tolppanen on Aristo-Invest Oy:n hallituksen puheenjohtaja ja yksi CapManin perustajista. Hän on työskennellyt pääomasijoittajana lähes 30 vuoden ajan. Tolppanen on myös mm. elokuvien Pahan kukat, Ikitie ja Tuntematon sotilas Executive Producer. Mikko Leino M1 Capital Oy:sta on pääomasijoittaja AValan lisäksi terveydenhuollon, analyytiikan ja ICT:n toimialoilla. Hän on toiminut yhtenä Tuntematon sotilas -elokuvan mahdollistajista sekä Ikitie- ja Pahan kukat -elokuvien Executive Producerina. Oy Bufo Ab on vuonna 2007 Mark Lwoffin ja Misha Jaarin perustama elokuvatuotantoyhtiö, joka on tuottanut useita kansainvälistä menestystä saavuttaneita elokuvia, kuten Pirjo Honkasalon Betoniyö (2013) sekä Jörn Donnerin Armi elää! (2015). Bufo on mukana myös elokuvalevitys- ja ravintolatoiminnassa perustamallaan B-Plan Distribution ja B-Smokery -yrityksillä.

Kuvaus hankkeesta

Hankkeen tavoitteena on vastata helsinkiläisen elokuvayleisön kasvavaan kysyntään ja noin 1000-paikkainen elokuvateatterikeskus Helsingin vanhan linja-autoasemarakennuksen yhteyteen.

Hakijoiden mukaan vähäinen elokuvateattereiden ja -toimijoiden määrä ovat yksipuolistaneet elokuvien esitystoimintaa paitsi Helsingissä myös koko Suomessa. Helsinkiläisten elokuvateatterien sekä elokuvafestivaalien kasvavat kävijämäärät ovat kuitenkin osoitus kaupunkilaisten kiinnostuksesta monipuolisempaan elokuvatarjontaan.

Paine elokuvatarjonnan monipuolistamiselle ja uusille teattereille tulee sekä yleisöltä että elokuva-alan sisältä. Uudet elokuvateatterit mahdollistavat tarjonnan monipuolistamisen ja kannustavat elokuvalevittäjiä ottamaan rohkeammin valtavirran ulkopuoleltakin elokuvia levitykseen. Kattava tarjonta ja elokuvien parempi saavutettavuus palvelevat niin vanhoja kuin uusiakin elokuvayleisöjä kasvattaen elokuvien kokonaiskatsojamääriä.



Hankkeen tavoitteena on luoda entistä monipuolisempia ja laadukkaampia elokuvakokemuksia kaikille kaupunkilaisille keskustassa sijaitsevan monisaliteatterin ja sen oheispalveluiden muodossa. Lisäksi elokuvateatteri- ja ravintolatoiminnot kytkevät nykyisen vanhan linja-autoasemarakennuksen aktiiviseksi osaksi tulevaa Lasipalatsin aukiota monipuolista sen kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa. Elokuvateatteri mahdollistaa asemarakennuksen avautumisen sekä Narinkkatorille että Lasipalatsin aukiolle luoden uusia kiinnostavia näkymiä ja kulkureittejä keskeisellä paikalla arvoympäristössä. Hakijoiden mukaan kaupunkivallisesti merkittävän asemarakennuksen muokkaaminen arkkitehtuuriltaan kiinnostavaksi julkiseksi kulttuurirakennukseksi sopii erinomaisesti tulevaisuuden käyttötarkoitukseksi suojellulle rakennukselle.

Yleisesti ottaen elokuvien esitystoiminta on osoittautunut kannattavaksi ja liiketoiminta kasvavaksi. Keskeisen sijaintinsa sekä laajasti eri kohderyhmiä puhuttelevan ohjelmistonsa ja palveluidensa ansiosta uusi elokuvateatterihanke Helsingin ytimessä voi lähteä rakentamaan toimintaansa pitkäjänteisesti ja tarvittavalla vakaudella.

Suunnitelmien mukaan elokuvakeskus sijoittuisi pääosin Lasipalatsin aukion alle. Uutta tilaa maan alle tulisi noin 3 500 m². Hanke on hakijan mukaan teknis-taloudellisesti toteuttamiskelpoinen, mutta tarkempia selvityksiä on tarkoitus tehdä varausaikana.

Hakemus ja esitys suunnitelmista ovat oheismateriaalissa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alue on voimassa olevan asemakaavan numero 12298 mukaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tontille 2 saa sijoittaa tilat Pisararadan keskusta-aseman katutasoon johtaville yleisösisäänkäynneille. Alueella on voimassa myös Pisararadan maanalainen asemakaava nro 12290. Liikennevirasto on kuitenkin ilmoittanut luopuvansa asemakaavan mahdollistamasta Lasipalatsin aukion yleisösisäänkäynnistä. Hanke vaatii siltä osin todennäköisesti asemakaavamuutoksen.

Suunniteltava uusi tontti maanalaisine tiloineen tulitaiiin luovuttamaan vuokraamalla.

Rakennustiedot

Forum ja Kampin keskuksen välissä sijaitseva vuonna 1833 valmistunut 2-kerroksinen rakennus perustettiin alun perin venäläisen sotaväen kasarmirakennukseksi. Helsingin valtauksen yhteydessä vuonna 1918 yhteydessä varsinainen Turun kasarmi –rakennus syttyi tuleen ja tuhoutui lähes täysin. Turun kasarmia ei rakennettu uudelleen vaan sen purkutyöt aloitettiin seuraavana vuonna. Alueella oli vielä pitkään rau-



nioita. Jäljellä on enää ainoastaan päärakennuksen länsipuolella sijainnut huoltorakennus, joka toimi vuodesta 1935 lähtien Kampin keskuksen valmistumiseen saakka 2005 Helsingin linja-autoasemana. Nykyisin siinä toimii grilli, Walkers-kahvila, yksi ravintola, kaupunkisuunnittelun näyttelyhuoneisto Laituri sekä toimistotiloja.

Rakennuksen kerrosala on tällä hetkellä 1942 k-m². Talon julkisivuun on tarkoitus tehdä muutostöiden yhteydessä mahdollisimman vähän muutoksia. Muutostöistä on neuvoteltu alustavasti kaupunginmuseon kanssa.

Lopuksi

Helsinkiin on viime aikoina tullut ja on tulossa lisää elokuvateatteritarjontaa. Muun muassa Itiksen, Redin ja Triplan kauppakeskuksiin on tulossa lisää tarjontaa. Hakijoiden mukaan yksipuoliselle tarjonnalle tulisi olla vaihtoehtoja.

Elokuvakeskushanke toteutettaisiin yksityisin varoin. Kaupunki saa rakennuksen myyntihinnan lisäksi vuokratuloja pitkäaikaisesta maanvuokrasopimuksista. Hanke työllistäisi sekä elokuva että ravintola-alan ihmisiä. Esittelijä puoltaa alueen varaamista hakijoille 30.6.2020 saakka elokuvakeskuksen suunnittelua varten. Hanke vahvistaa elokuva-alan palvelutarjontaa ja ravintolapalveluja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Varausaluekartta

Oheismateriaali

- 1 Maanallerakentamisohje
- 2 Kuvaliite Elokuvateatterihanke
- 3 Tontinvaraushakemus_16.8.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



27.02.2018

Asia/8

Hakijat

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Tiedoksi

Maka/Make/Ilkka Aaltonen, Ulla-Maija Vainikka



§ 96

Hintakilpailun järjestäminen asuinkerrostalotonteista (Sörnäinen, Kalasatama, tontit 10637/1-4)

HEL 2018-001827 T 10 01 01 01

Sompasaaren laituri, Kaljaasi Fortunan katu

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10637 asuinkerrostalotontteja (AK) 1-4 koskevan liitteenä 1 olevan tarjouspyynnön: "Ostotarjouskilpailu, Kalasatama, tontit 10637/1-4, tarjouspyyntö 27.2.2018" ja järjestää mainituilla tonteilla hintakilpailun.

Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön ja kilpailun järjestämisen.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa tontit-yksikön päällikön päättämään tarjouspyynnön tarkennuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa tarjousten jättämiseksi varattua aikaa.

Käsittely

Palautusehdotus:

Silvia Modig: Asia palautetaan valmisteluun siten, että kilpailun tontinluovutus ja kilpailu toteutetaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella myynnin sijaan.

Silvia Modigin palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi
Matti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
matti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ostotarjouskilpailu, Kalasatama, tontit 10637/1-4, tarjouspyyntö 27.2.2018
- 2 Sijaintikartta ja kilpailualueen rajaus
- 3 Asemakaavan muutos nro 12200 määräyksineen
- 4 Ostotarjouslomake



5 Kiinteistökaupan esisopimusta koskeva malli ja lisäehdot (tontti 10637-1)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla Kalasataman Sompasaaren alueen asuinkerrostalotontit (AK) 10637/1-4 sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen rakennuttamista varten tarjouspyynnössä mainitun ehdoin. Kullekin myytävälle tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja.

Myytävät tontit sijaitsevat Kalasatamassa Sompasaaren asemakaava-alueella meren läheisyydessä. Osasta tontteja avautuvat merelliset näkymät kohti Sompasaarenallasta ja tulevaisuudessa myös Nihdinkanaavaa.

Myytävän tontin 10637/1 (jäljempänä myös ”tontti” tai ”Tontti 1”) rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan asuintilojen osalta 3 400 k-m², jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa vähintään 150 k-m².

Myytävän tontin 10637/2 (jäljempänä myös ”tontti” tai ”Tontti 2”) rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan asuintilojen osalta 4 000 k-m².

Myytävän tontin 10637/3 (jäljempänä myös ”tontti” tai ”Tontti 3”) rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan asuintilojen osalta 3 400 k-m², jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa vähintään 150 k-m².

Myytävän tontin 10637/4 (jäljempänä myös ”tontti” tai ”Tontti 4”) rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan asuintilojen



osalta 3 800 k-m², jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa vähintään 150 k-m².

Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouksessaan kunkin myytävän tontin asuintiloille ja liiketiloille (li) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaava yksikköhinta (euroa /k²m²). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on kunkin tontin kokonaishinta, joka lasketaan kunkin tontin osalta tarjottujen rakennusoikeuden yksikköhintojen ja mainittujen kerrosalamäärien perusteella.

Hintakilpailu on avoin kaikille. Tarjouksen voi antaa yhdestä tai useammasta tontista joko yksin tai yhteenliittymänä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kustakin tontista tulee kuitenkin tehdä oma erillinen tarjouksensa ostotarjouslomakkeen mukaisesti.

Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella kunkin tontin siitä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle. Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään kuitenkin, että tarjoajalla on kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset merkittävän ja haastavan rakentamisprojektin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset). Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan.

Ostotarjouksen tekemisestä ei makseta mitään korvausta eikä ehdollisia tarjouksia hyväksytä.

Sijaintikartta ja kilpailualueen rajausta ovat liitteenä 2.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (§ 1081) varata tontit 10637/1-4 hintakilpailun järjestämistä varten 31.12.2018 saakka.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään varauspäättöksen mukaiset ilmoittautumis- ja neuvottelumenetelyt ja kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan näiden perusteella tonteille varauksensaajat ja toteuttajat.

Hintakilpailun järjestäminen

Hintakilpailua varten on laadittu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin, asemakaavoituksen ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun yhteistyönä liitteenä 1 oleva ehdotus tarjouspyynnöksi: ”Ostotarjouskilpailu, Kalasatama, tontit 10637/1-4, tarjouspyyntö 27.2.2018”.



Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön ja kilpailun järjestämisen.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan korttelin 10637 tontit 10637/1-4 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK V, VI, VIII ja XII).

Asemakaavan muutokseen on merkitty kullekin tontille kohdasta ”Tiivistelmä” ilmenevät asuin- ja liiketilojen (li) rakennusoikeudet.

Tonteille saa sijoittaa liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen.

Autopaikkojen määrät ovat asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto.

Asemakaavan muutos nro 12200 määräyksineen on liitteenä 3.

Myytävien tonttien tiedot

Kaikki myytävät tontit (AK) sijoittuvat Helsingin kaupungin 10. kaupunginosaan (Sörnäinen) asemakaavan muutoksen nro 12200 alueelle. Kaupunki omistaa myytävät tontit.

Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin 23.1.2018. Kaupunki on suorittanut tonttien muodostamiskustannukset, eikä veloita niitä tarjouskilpailun voittajilta.

Tonttien perustiedot ovat seuraavat:

Tontti ja osoite	Käyttö-tarkoitus	Kaavan osoittama kerrosala	Pinta-ala noin
10637/1, Sompasaarenlaituri	AK	3 400 + li 150	915 m ²
10637/2, Kaljaasi Fortunan katu	AK	4 000	1 124 m ²
10637/3, Sompasaarenlaituri	AK	3 400 + li 150	915 m ²
10637/4, Sompasaarenlaituri	AK	3 800 + li 150	915 m ²

Tonttien toteutus

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan/rakennuttamaan) kokonaisvastuuperiaatteella myytä-



vän tontin kokonaisuudessaan täysin valmiiksi tarjouspyynnön ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti hyvää rakennuttamis- ja rakentamistapaa noudattaen. Selvyiden vuoksi todetaan, että tarjouspyynnöllä tarkoitetaan myös sen liitteitä.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi tarvittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Ostaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeen toteutuksen valvonnasta.

Lisäksi ostaja on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa muun muassa kaupunginhallituksen varauspäätöksen (khs 28.11.2016, 1081 §) ehtoja, joihin sisältyvät myös Kalasataman Sompasaaren alueella noudatettavat lisäehdot niihin tehtyine tarkistuksineen.

Kalasataman älykkäät energijärjestelmät, tontinluovutusehdot, 1.11.2017 ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun uusi toimintaohje 7.11.2017 "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" ovat korvanneet Sompasaaren alueellisten lisäehtojen aikaisemmat vastaavat ehdot.

Asuntorakentaminen, keskipinta-ala ja määräajat

Kullekin myytävälle tontille on rakennettava sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja. Kullekin myytävälle tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja.

Omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksiköllä on oikeus myöntää mainittuihin vaatimuksiin poikkeuksia, mikäli se on asuntojen alueellisen kysyntätilanteen tai muun painavan syyn vuoksi perustelua eikä muutosta voida pitää merkittävänä.

Vuokra-asuntotuotannossa huoneistojakauma on kilpailijoiden vapaasti valittavissa, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Kullekin tontille rakennettavan hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen tulee valmistua kahden (2) vuoden kuluessa po. tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Perustellusta syystä myyjä voi myöntää ostajan hakemuksesta mainittuun määräaikaan pidennystä.

Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien sekä pääsuunnittelijan hyväksyttäminen



Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi ostaja on velvollinen suunnittelemaan tontin tiiviissä yhteistyössä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin, asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalvelun ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

Kunkin tontin lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan hakemista maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun tutkittavaksi sekä pääsuunnittelija ennen suunnittelun aloittamista mainitun palvelun hyväksyttäväksi. Kunkin tontin toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla tutkittujen suunnitelmien mukaisesti.

Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun hyväksyntä. Pääsuunnittelijan vaihtaminen on mahdollista vain perustellusta syystä ja edellyttää osaltaan aina myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun hyväksynnän.

Myytävien tonttien ostotarjoukset

Hintakilpailu on avoin kaikille. Tarjouksen voi antaa yhdestä tai useammasta tontista joko yksin tai yhteenliittymänä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kustakin tontista tulee kuitenkin tehdä oma erillinen tarjouksensa liitteenä 4 olevan ostotarjouslomakkeen mukaisesti.

Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella kunkin tontin siitä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle.

Lisäksi edellytetään asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi, että ostajalla on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset (yleiset kelpoisuusedellytykset). Tarjoajan on esitettävä selvitys mainituista seikoista kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetkellä valitsevan tilanteen mukaan. Kaupunki voi hylätä tarjouksen tarjouskilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

Kaupungilla on lisäksi oikeus hylätä tarjous pois eräiden harmaan talouden estämiseen liittyvien seikkojen perusteella.

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren ostotarjouksen, ostajan valinta suoritetaan arpomalla, elleivät ostajat pääse sopimukseen yhteenliittymän muodostamises-



ta kuukauden kuluessa siitä, kuin tilanteesta on heille kirjallisesti ilmoitettu.

Mikäli tarjouskilpailussa ei tontin 10637/1 ja/tai tontin 10637/2 ja/tai tontin 10637/3 ja/tai tontin 10637/4 osalta saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, Kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella tontin 10637/1 ja/tai tontin 10637/2 ja/tai tontin 10637/3 ja/tai tontin 10637/4 myynnistä sekä myyntiin liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä tontti 10637/1 ja/tai tontti 10637/2 ja/tai tontti 10637/3 ja/tai tontti 10637/4, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

Ostotarjous on tehtävä kunkin tontin osalta erikseen liitteenä 4 olevaa ostotarjouslomaketta käyttäen. Tarjouksen on oltava voimassa 30.11.2018 saakka.

Kirjalliset ostotarjoukset osoitetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnalle, ja niiden on oltava perillä Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa suljetuissa kuorissa viimeistään perjantaina 27.4.2018 klo 12 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä "Kala-satama, korttelin 10637 tarjouskilpailu". Kaupunki pidättää oikeuden pidentää tarjousten jättämislle varattua aikaa.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt ostotarjoukset. Mikäli ostaja ei täytä edellä mainittuja yleisiä kelpoisuusehtoja, kaupungilla on oikeus hylätä tehty tarjous kokonaisuudessaan tarjoajan yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä kaikki ostotarjoukset tai ostotarjouksen hyväksymistä koskeva päätös ei saa lainvoimaa tai sen myöntäminen pitkittyy.

Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Ostotarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.

Tontin esisopimus ja lopullinen kauppakirja

Helsingin kaupunki tekee kunkin tontin osalta korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan ostotarjouksen tekijän kanssa maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen, joka tulee allekirjoittaa kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomais on sen hyväksynyt.

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin tai siitä muodostettavat tontit esisopimuksen ehtojen mukaisesti ostotarjouksessa esitettyyn ja Helsingin



kaupungin hyväksymään hintaan, mikäli kaupungin toimivaltainen elin päättää hyväksyä ostotarjouksen ja tätä koskeva päätös saa lainvoiman. Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tonttia tai siitä muodostettavia tontteja ostajalle, mikäli tämä ei noudata kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Kiinteistökaupan esisopimusta koskeva malli ja lisäehdot (tontti 10637/1) ovat liitteenä 4. Selvyyden vuoksi todetaan, että kunkin tontin kiinteistökaupan esisopimuksessa on pääosin samat ehdot kuin liitteenä 4 olevassa mallissa ja sen lisäehdoissa. Näiden lisäksi voi kuitenkin tulla tonttikohtaisia erityisehtoja (lisäehtoja).

Kaupungilla on oltava esisopimuksen ja tontin kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuutena ostajan järjestämä ja Helsingin kaupungin hyväksymän tahon omavelkainen takaus tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymä muu vastaava vakuus kuten käteispantti (talletuskirja). Vakuuden suuruus on kunkin tontin osalta 300 000 euroa.

Kukin tontti myydään ostajan perustamalle asunto-osakeyhtiölle/-yhtiölle tai perustettavan asunto-osakeyhtiön/-yhtiöiden lukuun tai ostajan määräämälle yhtiölle tai sen lukuun.

Kunkin tontin lopullinen kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 30.9.2019, ellei Helsingin kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

Kaupanteossa noudatetaan tarjottua kauppahintaa tontin osalta 30.9.2019 saakka. Mikäli kaupunki myöntää ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä tontin (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä kaupantekopäivään saakka kolmen (3) % suuruisella vuotuisella korolla.

Ostaja maksaa tontin kauppahinnan ja sen mahdollisen korotuksen kokonaisuudessaan Helsingin kaupungille esisopimuksen ehtojen mukaisesti ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoituksella, ellei esisopimuksen ehdoista muuta johdu.

Tämän lisäksi kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen tontista ostajalta lisäkauppahintaa tarjouspyynnössä ja esisopimuksessa mainituin ehdoin.

Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa, mikäli tonteille toteutettava asuinrakennusoikeus ja/tai liiketilan (lii) rakennusoikeus ylittää kaa-



27.02.2018

vaan merkityn rakennusoikeuden, jolloin kauppahintaa peritään myös ylityksen osalta tarjottujen kiinteiden rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavien yksikköhintojen mukaan (euroa/k-m²).

Tontin esisopimukseen ja kauppakirjaan tullaan myös sisällyttämään ehtojen noudattamisen turvaamiseksi ostajalle velvollisuus suorittaa kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Muilta osin kaupoissa noudatetaan myöhemmin erikseen sovittavia ehtoja sekä kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ostotarjouskilpailu, Kalasatama, tontit 10637/1-4, tarjouspyyntö 27.2.2018
- 2 Sijaintikartta ja kilpailualueen rajaus
- 3 Asemakaavan muutos nro 12200 määräyksineen
- 4 Ostotarjouslomake
- 5 Kiinteistökaupan esisopimusta koskeva malli ja lisäehdot (tontti 10637-1)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Tiedoksi

Kanslia/Taso: Hannu Asikainen
Maka/Aska: Tuomas Hakala
Maka/Make: Miia Paatsema, Satu Järvinen, Tiina Aitta, Martti Tallila, Ulla-Maija Vainikka ja Maisa Punkamaa
Palu/Rava: Jyrki Kauhanen
Maka/Like: Sauli Hakkarainen



§ 97

Hintakilpailun järjestäminen asuinrakennusten tontista (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49090/1)

HEL 2018-002064 T 10 01 01 00

Mellinintie 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49090 tonttia 1 koskevan 27.2.2018 päivätyn ja liitteenä nro 1 olevan tarjouspyynnön ja järjestää mainittua tonttia koskeva tarjouskilpailun (jäljempänä myös tarjouskilpailu).

Tarjouskilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön ja tarjouskilpailun järjestämisen.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön päällikön päättämään tarjouspyyntöön tehtävistä tarkennuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa tarjousten jättämislle varattua aikaa.

Edelleen lautakunta päätti oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön päällikön hylkäämään saadun ostotarjouksen ja sulkemaan tarjoajan pois tarjouskilpailusta yleisten kelpoisuusedellytysten ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten veloitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Käsittely

Palautusehdotus:

Silvia Modig: Asia palautetaan valmisteluun siten, että tontinluovutus ja kilpailu toteutetaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella myynnin sijaan.

Silvia Modigin palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 2244
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alvno

F102012566



- 1 Tarjouspyyntö liitteineen
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjestää hintakilpailun (tarjouskilpailun) Laajasalon Kruunuvuorenrannan korttelin nro 49090 tontista 1. Kyseisen tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 000 k-m².

Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on kilpailun kohteena olevasta tontista tarjottu korkein enimmäishinta. Tarjouskilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja. Tarjouksen kilpailun kohteena olevasta voi tehdä joko yksin tai yhteenliittymänä.

Kilpailun voittaja on velvollinen järjestämään tontista kaksivaiheisen arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan tontin suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata Laajasalon Kruunuvuorenrannan alueelle sijoittuvan asuinrakennusten (A) tontin 49090/1 luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Laajasalon Kruunuvuorenrannan alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 5.5.2010 hyväksymä Gunillankallion aluetta koskeva asemakaavan ja asemakaavan muutos nro 11888, joka on tullut lainvoimaiseksi 25.5.2012.

Tarjouskilpailun kohteena olevan tontin asemakaavatiedot ja muut perustiedot ilmenevät liitteenä olevasta tarjouspyynnöstä. Kopio asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11888 kaavakartasta on tarjouspyynnön liitteenä.



Tarjouskilpailun säännöt ja voittajaksi valittavan tarjoajan/tarjoajien kelpoisuusvaatimukset

Tarjouskilpailu on kaikille avoin. Tarjouksen voi tehdä joko yksin tai yhteenliittymänä. Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on tarjouskilpailun kohteena olevasta tontista tarjottu enimmäishinta. Tontti myydään tarjouksesta ilmenevällä hinnalla. Kaupungilla on kuitenkin oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli korkein tarjottu enimmäishinta ei vastaa kaupungin näkemyksen mukaan tontin käypää arvoa.

Tarjoajalla on oltava käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset hankkeen toteuttamiseksi. Tarjoajan on esitettävä selvitys mainituista seikoista kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä. Kaupunki voi hylätä tarjouksen tarjoajan yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren ostotarjouksen, näille tahoille annetaan mahdollisuus tarkistaa ostotarjoustaan viikon kuluessa tarjousajan päättymisestä. Mikäli tämän jälkeen tarjoukset/tarkistetut tarjoukset ovat edelleen samansuuruiset, ostajan valinta suoritetaan arpomalla.

Mikäli tarjouskilpailussa ei saataisi yhtään hyväksyttävää tarjousta, kaupunki pidättäisi itsellään oikeuden neuvotella tontin myynnistä sekä myyntiin liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla olisi tällöin oikeus myydä tontti, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

Kaupunki voi hylätä ostotarjouksen ja sulkea tarjoajan kaupungin harkinnan mukaan pois kilpailusta, mikäli:

1. Tarjoajalla on luottohäiriömerkintä

Ja/tai

2. Tarjoaja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain ja kirjapitolain mukaisia velvoitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus- tai muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen.

Ja/tai

3. Tarjoaja on rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen.

Toteuttaminen, esisopimus ja kiinteistökauppa

Postiosoite

PL 2244
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alvno

F102012566



27.02.2018

Kilpailun kohteena oleva tontti toteutetaan ostajan kokonaisvastuuperiaatteella. Ostaja on siten velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan mm. tontin suunnittelusta, rakentamisesta, markkinoinnista, rahoituksesta, asuntojen myynnistä/vuokrauksesta sekä näiden vaatimien lupien hankinnasta, sopimusten laatimisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontin kokonaisuudessaan täysin valmiiksi tämän tarjouspyynnön, kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjan mukaisesti hyvää rakennuttamistapaa noudattaen.

Ostaja on velvollinen toteuttamaan tontin ja sille rakennettavat rakennukset täysin valmiiksi kahden (2) vuoden kuluessa kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Lisäksi Ostaja on velvollinen osaltaan koordinoimaan tontin rakentamisen yhdessä ympäröivien kiinteistöjen ja yleisten alueiden kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Helsingin kaupunki tekee tontista korkeimman ostotarjouksen tehneen kanssa tarjousten avauspöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen. Mäntä esisopimus on allekirjoitettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua siitä, kun kaupungin toimivaltainen toimielin on tehnyt päätöksen ostotarjouksen hyväksymisestä. Korkeimman ostotarjouksen tehnyt voi tehdä kiinteistökaupan esisopimuksen myös perustettavan ja/tai määräämänsä yhtiön lukuun.

Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tonttia tarjouskilpailun voittajalle, mikäli voittaja ei noudata kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Ostaja on velvollinen ostamaan kilpailun kohteena olevan tontin viipymättä sen jälkeen, kun esisopimuksessa todetut tontin luovuttamisen edellytykset ovat täyttyneet. Kauppakirja tulee allekirjoittaa kuitenkin viimeistään 31.12.2020. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun tontin kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Muuta tarjouskilpailussa huomioitavaa

Kruunuvuorenrannan Gunillankallion alueella noudatetaan Kruunuvuorenrannan alueellisia ehtoja, joiden mukaan rakentamisessa on huomioitava elinkelpoisen puuston mahdollisimman laaja säilyttäminen. Ostaja on myös velvollinen kytkemään kaupan kohteeseen rakennettavat rakennukset alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään sekä ryhtymään Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n osakkeenomistajaksi. Lisäksi Ostaja on velvollinen muun muassa ryhtymään Gunil-



27.02.2018

lankallion alueella toimivan alueellisen palveluyhtiön, Kruunuvuorenran-
nan Palvelu Oy:n osakkeenomistajaksi kaupungin määräämin ehdoin.
Alueellisista ehdoista ja muista tonttikohtaisista erityisehdoista on otettu
seikkaperäiset ehdot tarjouspyyntöön ja laadittuihin sopimuksiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö liitteineen
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Maka/Make/Toropainen, Nordberg



§ 98

Kontulan keskuksen katusuunnitelmien hyväksyminen

HEL 2017-010977 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä seuraavat katusuunnitelmat:

- Keinulaudantie välillä Keinulaudankuja Kontulankaari 30780/1
- Keinulaudankuja 30781/1
- Kiikku välillä Kiikunpuisto Kontulankaari 30782/1
- Kontulankaari välillä Isännänpolku Kontulantie 30783/1
- Kontulantie välillä Lirokuja Kontulankaari 30784/1
- Ramppi 30785/1

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden rakennuttamisen palvelupäällikön tekemään hankkeen kaupunkiympäristön toimialan vastuulle kuuluvat urakkahankinnat enintään katusuunnitelman kustannusarvioiden yhteissummaan 4 000 000 euroa (alv 0%).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|----|---------------------------------|
| 1 | Suunnitelmaselostus nro 30780 |
| 2 | Suunnitelmapiiustus nro 30780/1 |
| 3 | Suunnitelmapiiustus nro 30780/2 |
| 4 | Suunnitelmaselostus nro 30781 |
| 5 | Suunnitelmapiiustus nro 30781/1 |
| 6 | Suunnitelmaselostus nro 30782 |
| 7 | Suunnitelmapiiustus nro 30782/1 |
| 8 | Suunnitelmaselostus nro 30783 |
| 9 | Suunnitelmapiiustus nro 30783/1 |
| 10 | Suunnitelmaselostus nro 30784 |
| 11 | Suunnitelmapiiustus nro 30784/1 |
| 12 | Suunnitelmaselostus nro 30785 |
| 13 | Suunnitelmapiiustus nro 30785/1 |

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitel-



man hyväksyminen

Otteet

Ote
Asianosaiset

Otteen liitteet
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnitelmien lähtökohtana ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.12.2016, § 437 hyväksymä liikennesuunnitelma 6667-1. Suunnitelma mahdollistaa asemakaavaehdotuksen mukaisen asuntorakentamisen ja siinä on tilallisesti varauduttu Raide-Jokeri 2:n rakentamiseen.

Suunnitelma

Keinulaudantie

Keinulaudantie on nykyinen kokoojakatu. Se liittyy idässä Kontulankaareen kanavoidulla T-liittymällä. Etelässä Keinulaudantiehen liittyy Keinulaudankuja.

Keinulaudantien itäpään kaistajärjestelyjä parannetaan ja Kontulankaaren liittymään rakennetaan uusi suojatie Keinulaudantien poikki. Keinulaudantien ajoradan länsireunaan rakennetaan erotettuna jalkakäytävä ja pyörätie. Jalkakäytävä ulottuu osittain Kiikunpuiston puolelle. Kadun itäreunaan rakennetaan jalkakäytävä välille Keinulaudankuja Kontulankaari sekä Keinulaudankujasta pohjoiseen pysäköintitaskut. Keinulaudantien Kontulankaaren puoleiseen päähän rakennetaan bussipysäkit.

Keinulaudankuja

Keinulaudankuja on nykyinen tonttikatu, jonka eteläpuolella sijaitsee metrorata. Kadun pohjoispuolelle on kaavoitettu uusi asuinkerrostalalueen korttelialue, minkä johdosta katu siirretään kokonaan metroradan varteen. Katu sijoittuu pääosin rakentamattomaan maastoon.

Keinulaudankuja toimii nykyisellään ajoyhteytenä Kontulan kauppakeskuksen kellaritasolle. Jatkossa kadulta on liikennettä myös uuden asuinkerrostalokorttelin parkkihalliin. Keinulaudankujan ajoliittymää Keinulaudantielle siirretään noin 80 metriä etelään. Keinulaudankujan ja



metroradan väliin rakennetaan tukimuuri tasaamaan korkeuseroja. Kontulankaaren sillan alittavan jalkakäytävän länsipäästä rakennetaan portaat Kontulankaarelle.

Kontulankaaren kevyenliikenteen sillasta länteen rakennetaan noin 130 metriä pitkä tukimuuri. Kontulankaarelle rakennetaan uudet portaat.

Kiikku

Kiikku on nykyinen raitti. Sen vierellä sijaitsee kaksi pienehköä puistoaluetta, Kiikunpuisto ja Kaaripuisto. Puistoalueilla sijaitsevat raittiyhteydet muutetaan vahvistetussa liikennesuunnitelmassa esitetyille paikoille. Puistoalueet on siksi suunniteltu katusuunnitelman yhteydessä vastaamaan uutta tilannetta.

Kiikku liittyy viereisen Keinulaudantien jalankulku- ja pyöräteihin. Kiikun ja Keinulaudantien väliin rakennetaan kiikun alikulkutunnelista länteen noin 30 metriä pitkä tukimuuri katualueiden korkeuseron tasaamiseksi. Kaaripuistosta liittyvät kaksi raittia yhdistetään ja linjataan uudelleen tukimuuri- ja kevyenliikenteen järjestelyihin sopivaksi.

Kiikun varteen, Kaaripuistoon rakennetaan hulevesipumppaamo Kiikun alikulkutunnelin hulevesien pumppaamiseen.

Kontulankaari

Kontulankaari on nykyinen kokoojakatu. Keinulaudantien liittymä Kontulankaareen siirtyy nykyistä pohjoisemmas ja bussien käänköpaikka, pysäkki- sekä kaistajärjestelyitä muutetaan.

Kontulankaareen liittyy Keinulaudantie kanavoidulla T-liittymällä. Ete- lässä Kontulankaari liittyy Kontulantiehen. Metroaseman suojatiejärjes- telyt sekä Kontulantien liittymä ovat valo-ohjattuja. Kontulankaaren itä- puolella, ostoskeskuksen kohdalla, sijaitsee Kontulan metroaseman pääsisäänkäynti. Toinen metron sisäänkäynti on Kontulankaaren ke- vyenliikenteen sillalta. Kontulankaaren länsipuolen katuaukiolta on por- rasyhteys Keinulaudankujan jalkakäytävälle ja edelleen Kontulan ostos- keskuksen parkkihalliin.

Kontulankaaren välille Isännänpolku Keinulaudantie ajoradan länsireu- naan rakennetaan jalkakäytävä. Välillä Keinulaudantie Keinulaudanku- ja rakennetaan erotetut jalkakäytävä ja pyörätie. Jalkakäytävä/pyörätie -yhteys jatkuu nykyisellä kevyenliikenteen sillalla metron yli Kontulan- tielle. Kontulankaaren itäreunassa välillä Isännänpolku Kontulan ostos- keskus jalkakäytävä ja pyörätiejärjestelyt ovat nykyisen mukaiset. Met- rosillan ylittävälle katuosuudelle rakennetaan erotellut pyörätie ja jalka- käytävä.



Kontulankaaren länsipuolen katuaukiolle tulee pyörätelineitä. Aukion ja Keinulaudankujan korkeuseron tasaamiseksi rakennetaan noin 4 metriä korkea betoninen tukimuuri. Tukimuurin Keinulaudankujan puolelle rakennetaan teräksiset portaat.

Kontulantie

Kontulantie on nykyinen, parannettavalta osuudeltaan kaksiajoratainen pääkatu.

Kontulantie liittyy valo-ohjatulla liittymällä Kontulankaareen. Lirokujan ja Rampin liittymissä ei ole valo-ohjausta.

Kontulantien välille Lirokuja Ramppi ja Kontulankaari taksiasema ajoradan länsireunaan rakennetaan erotetut jalkakäytävä ja pyörätie. Nykyisen metron sähkönsyöttökeskuksen kohdalta haarautuu metroradan varteen rakennettu eroteltu kevyenliikenteenyhteys, joka johtaa Kontulankaaren siltojen alitse itään. Sähkönsyöttökeskuksen kohdalta on rakennettu kevyenliikenteen alikulkusilta Kontulantien eteläpuolelle.

Kontulankaaren ja taksiaseman välisen yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien metroradan puoleiseen luiskaan rakennetaan noin 7 metriä pitkä tukimuuri.

Ramppi

Ramppi on uusi tonttikatu, jonka eteläpuolella sijaitsee nykyinen Kontulan puutarhamyymälä. Kadun pohjoispuolelle rakentuu uusi erityisasumisen korttelialue. Katu sijoittuu rakentamattomaan maastoon.

Ramppi liittyy itäpäästään rakennettavalla T-liittymällä nykyiseen Kontulantiehen. Rampin länsipäässä olevalta ajoneuvojen kääntöpaikalta on yhteys metroradan varressa jatkuvaan kevyenliikenteenväylään.

Suunnitelmien tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevista suunnitelmaselostuksista.

Katusuunnitelmat täyttävät maankäyttö- ja rakennuslain 85 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 41 §:ssä säädetyt edellytykset. Kadut sopeutuvat asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus

Katusuunnitelmat on laadittu yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj ja Telia Finland Oyj:n kanssa.



Katusuunnitelmaluonnos oli esillä kaupunkiympäristön info- ja näyttelytila Laiturissa ja Helsingin kaupungin internetsivuilla 14. - 27.11.2017 välisen ajan. Suunnitelmaluonnoksia esiteltiin asukkaille 20.11.2017 Mellunkylän aluefoorumissa yhteydessä Mikaelinkirkon seurakuntasalissa.

Katusuunnitelmat olivat nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti 10. - 23.1.2018 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille sekä Kontula-seuralle.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n 1. momentin perusteella osallisilla on oikeus tehdä muistutus katusuunnitelmaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävilläoloajan päättymistä.

Suunnitelmista ei ole tehty muistutuksia.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelmien arvonlisäverottomat rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 3 950 000 euroa, keskimäärin 230 euroa/m² (alv 0%). Kustannukset jakautuvat kaduittain seuraavasti:

- Keinulaudantie 390 000 € (145 €/m²)
- Keinulaudankuja 980 000 € (750 €/m²)
- Kiikku 109 000 € (270 €/m²)
- Kontulankaari 1 820 000 € (540 €/m²)
- Kontulantie 565 000 € (62 €/m²)
- Ramppi 85 000 € (185 €/m²)

Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 60 000 euroa (alv 0%). Ylläpitokustannukset eivät muutu nykyisestä.

Katujen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2018 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 03 02 08 Uudet projektialueet ja muu täydennysrakentaminen 8 03 01 01 Uudisrakentaminen.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84-86 §, 62 §, 190 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Postiosoite
PL 2244
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



27.02.2018

Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 30780
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro 30780/1
- 3 Suunnitelmapiiirustus nro 30780/2
- 4 Suunnitelmaselostus nro 30781
- 5 Suunnitelmapiiirustus nro 30781/1
- 6 Suunnitelmaselostus nro 30782
- 7 Suunnitelmapiiirustus nro 30782/1
- 8 Suunnitelmaselostus nro 30783
- 9 Suunnitelmapiiirustus nro 30783/1
- 10 Suunnitelmaselostus nro 30784
- 11 Suunnitelmapiiirustus nro 30784/1
- 12 Suunnitelmaselostus nro 30785
- 13 Suunnitelmapiiirustus nro 30785/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Rakennukset ja yleiset alueet/Tilapalvelut
HKL-liikelaitos
HATU/Hallinto- ja lakipalvelut/Tietopalvelu/Pia Stenfors



§ 99

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kuloasaarentie 42 ja 44 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12487)

HEL 2016-004915 T 10 03 03

Hankennumero 5344_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.2.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12487 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 42. kaupunginosan (Kuloasaari) korttelin 42021 tontteja 1 ja 10 sekä katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Helsingin seurakuntayhtymä: 6 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303
maria.isotupa(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennushistoria ja -suojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12487 kartta, päivätty 27.2.2018
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12487 selostus, päivätty 27.2.2018, päivitetty Kylk:n 27.2.2018 päätöksen mukaiseksi
5	Kulosaarentie 42 ja 44, viitesuunnitelma 6.2.2017
6	Kuvaliite suojelukohteista Kulosaarentie 42 ja 44
7	Tilastotiedot
8	Vuorovaikutusraportti 17.11.2017, täydennetty 27.2.2018
9	Tehdyt muutokset
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 9

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Helsingin Kulosaaren (42. kaupunginosan) kaakkoisosassa sijaitsevia Kulosaaren entisen pappilan tonttia (Kulosaarentie 42) ja entisen paloaseman ja puhelinkeskuksen tonttia (Kulosaarentie 44). Kaava-alue sijaitsee Kulosaaren huvilakaupungissa, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

Kaavaratkaisu mahdollistaa tonttien pohjoisosan täydennysrakentamisen pienimittakaavaisella asuinrakentamisella, muuttaa olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksen asumiseen, työtiloiksi ja lähipalveluille sekä turvaa sr-1 ja sr-2 merkinnöillä olemassa olevien historiallisten rakennusten suojelun.



Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata suojeluarvojen säilyminen käyttötarkoituksen muutoksella. Kaavamuutoksella muutetaan palvelurakennusten korttelialueet (YY ja YK) asumiseen, jolle saa sijoittaa työtiloja ja lähipalveluita (AO). Kaavamuutoksen yhteydessä on tutkittu täydennysrakentamista. Olemassa olevien rakennusten kerrosala on 611 k-m². Alueelle on suunniteltu uutta asuntokerrosalaa 600 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=0,313$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se tiivistää alueen jo olemassa olevaa rakennuskantaa, sekä muodostaa uuden rakennuskerrostuman tonttien pohjoisosaan.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään täydennysrakentamista ja uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja sekä vahvistetaan alueen tunnistettavaa identiteettiä, kaupunginosia kehitetään monipuolisina ja viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009).

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet siten, että alue sijaitsee asuntovaltaiseksi alueeksi A4 merkityllä alueella, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1985. Kaavassa korttelit on määritelty palvelurakennusten korttelialueiksi: YK ”kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue” sekä YY ”kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue”.

Kulosaarentie 42 on Helsingin seurakuntayhtymän omistuksessa. Kulosaarentie 44 on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 Kulosaarentie 42:n tontin omistajan hakemuksesta ja tontin Kulosaarentie 44 osalta kaupungin aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaupungille kohdistuu tuloja rakennusoikeuden myynnistä sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttömaksuja. Kaavamuutoksesta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten



27.02.2018

tonttiyksikkö käy maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä, sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (Helsingin kaupunginmuseo)
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus)
- pelastuslaitos

Kiinteistöviraston geotekninen osasto toteaa kannanotossaan, että ympäröivät rakennukset tulee ottaa huomioon määriteltäessä louhinnalle tärinäräajat. Kiinteistöviraston tilakeskus pitää tärkeänä uudisrakennusten riittävää etäisyyttä nykyisistä rakennuksista, jotta kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Se kiinnittää huomiota myös ajoneuvoliittymien, kulkureittien ja autopaikkojen linjauksiin ja sijoittamiseen. Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa, että maankäytösopimusneuvotteluja on tarpeen käydä ennen kaavan hyväksymistä. Ympäristökeskus tuo esiin, että viheralueiden määrän vähentyessä suunnittelussa tulisi panostaa ympäristön kannalta myönteisiin ratkaisuihin sekä esittää arvio Kulosaarentien liikenteestä aiheutuvista vaikutuksista. Helsingin kaupunginmuseo toteaa, että kaavaehdotuksen tehokkuusluku on lähellä Kulosaaren huvilakaupungin asuintonteilla määriteltyä tehokkuuslukua $e = 0,3$, eikä sitä tule enempää nostaa. Huvila-aikakauden rakennusten tulee säilyä tonteilla ja katunäkymässä pääroolissa, ja kaavaehdotuksen määräysten tulee tätä edesauttaa. Paikoitusalueet tulee sijoittaa ympäristön vaalimisen näkökulma huomioiden. Keskeisiä tehtäviä ja tavoitteita kaavamuutoksessa ovat olemassa olevien rakennusten suojelun määrittäminen, kokonaisuuden vaaliminen ja alkuperäisten kaavallisten ratkaisujen ja rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteiden säilyminen tunnistettavina. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, ettei käyttötarkoituksen muuttuessa vanhoilta rakenteilta vaadita tämän päivän energiatehokkuuksia tai ääneneristävyyttä.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä sekä kaavamerkinnöin että kaavaselostuksessa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen sijaintiin, olemassa olevien rakennusten suojelutarpeeseen, rakentamisen vaikutuksiin kulttuurihistoriallisessa huvilamiljöössä, pelastusreitteihin ja esteettömyyteen sekä pysäköintiin. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaehdotusta on tehty hyvässä yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa, jonka kanssa myös kaavaehdotuksen suojelumääräykset on laadittu. Kaupunginmuseo on tarkastellut hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta ja kaavatyössä tämä on huomioitu selkeillä rakennusalueen rajauksilla sekä kerroskorkeuden, kattomuotojen ja -korkeiden sekä julkisivumateriaalien määräyksillä. Vanhempaa palotarkastajaa on kuultu pelastusasioissa. Uudisrakennuksia koskevat pientalojen esteettömyysäädökset.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.11.2017–2.1.2018

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen yleisiin vesijohtoihin ja viemäreihin, kaavamerkintään yhden pysäköintipaikan kattamismahdollisuudesta, sekä Kulosaaren huvila-alueella tapahtuvan maankäytön suunnittelussa ensiarvoisen tärkeäksi katsottuun alueen ominaisuuteen, erityispiirteiden ja kulttuuriperinnön kunnioittamiseen ja säilyttämiseen

Lausunnot saatiin seuraavalta taholta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Helen Sähköverkko Oy, Uudenmaan ELY-keskus ja Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos ilmoittivat, ettei lausuttavaa ole.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303
maria.isotupa(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennushistoria ja -suojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12487 kartta, päivätty 27.2.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12487 selostus, päivätty 27.2.2018
- 5 Kulosaarentie 42 ja 44, viitesuunnitelma 6.2.2017
- 6 Kuvaliite suojelukohteista Kulosaarentie 42 ja 44
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 17.11.2017, täydennetty 27.2.2018
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito



Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esiteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 9

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 16.01.2018 § 6

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.10.2017 § 47

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 2.1.2018

Rakennusvirasto 3.3.2017

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.3.2017

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 20.2.2017

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 13.2.2017



§ 100

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrauserusteiden määrittämiseksi kolmelle Länsisataman Jätkäsäiden asuinkerrostalotontille ja kahdelle autopaikkatontille (tontit 20828/4-6, 20068/1 ja 20831/1)

HEL 2018-001974 T 10 01 01 02

Esitys

ESITYSEHDOTUS A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20828/4-6 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määrittämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1. Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 38 euroa. Laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 735 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 19 euroa. Laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 368 euroa.



2. Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2021 saakka.
3. Muuten noudatetaan soveltuvien osien tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

ESITYSEHDOTUS B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuva korttelin 20068 ohjeellinen autopaikkatontti (LPA -1) 1 tai siitä vastaisuudessa muodostettava tontti lautakunnan määräämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkatontin (LPA -1) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa. Laskennallinen m² -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 19 euroa.
2. Muuten noudatetaan soveltuvien osien tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

ESITYSEHDOTUS C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuva korttelin 20831 ohjeellinen autopaikkatontti (LPA) 1 tai siitä vastaisuudessa muodostettava tontti lautakunnan määräämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkatontin (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa. Laskennallinen m² -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 19 euroa.



2. Tämän lisäksi autopaikkatontille (LPA) toteutettavien päivittäistavarakauppatilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 36 euroa. Laskennallinen k-m² -hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 697 euroa
3. Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia autopaikoitusalueiden sekä liike- ja toimistotilojen vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ote ajantasakaavasta (tontit 20828/4-6, 20831/1)
- 2 Ote ajantasakaavasta (tontti 20068/1)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren aluerakentamisprojektialueen rakentamisen arvioidaan kestävän aina 2020-luvun loppupuolelle saakka. Jätkäsaaren kuuluville osa-alueille on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittavat asemakaavojen muutokset. Vuokrausperuste-esityksen kohteena olevat tontit sijoittuvat Jätkäsaaren asemakaavan muutosten nro 12331 (Atlantinkaari) ja 12270 (Saukonlaituri, Länsi) mukaisille alueille. Tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa tämän hetkisen tiedon mukaan vuoden 2018 kevään aikana, joten tonteille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperusteet.

Asuntotonttien vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet (Kvsto 29.3.2017, 173 § ja Kvsto 17.1.2018, 10 §) ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.



27.02.2018

Asuntotonttien laskennallinen k-m² -hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi esitetyn mukaisesti noin 735 euroa. Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,94 euroa/as-m²/kk.

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu asuntotonteille esitettävää ns. alkuvuosialennusta, joka olisi voimassa 31.12.2021 saakka. Alkuvuosialennus annetaan alueen keskeneräisyyden johdosta ja se alentaa ensi vaiheessa edellä mainittua hintaa 20 %:lla 31.12.2021 saakka.

Autopaikkatonttien vuosivuokran ehdotetaan perustuvan vakiintuneen käytännön mukaisesti virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan 1 euron suuruiseen tonttinelimetrihintaan. Tämän lisäksi autopaikkatontille 20831/1 toteutettavien päivittäistavarakauppatilojen osalta esitetään perittävän vuokraa, joka vastaa hankitun arviolausunnon mukaista käypää markkinahintaa.

Esittelijän perustelut

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisesta

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisen on arvioitu kestävän aina 2020-luvun loppupuolelle saakka. Jätkäsaaren kuuluville osa-alueille on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittavat asemakaavojen muutokset. Vuokrausperuste-esityksen kohteena olevat tontit sijoittuvat Jätkäsaaren asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaiselle alueelle (Saukonlaituri, Länsi) sekä asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaiselle alueelle (Jätkäsaari, Atlantinkaari). Tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa tämän hetkisen tiedon mukaan vuoden 2018 kevään aikana, joten tonteille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperusteet.

Varauspäätökset

Asuntotontit

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1 081 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20828/4 asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotantoa varten 31.12.2018 saakka. Helsingin kaupungin Asuntotuotannon ilmoituksen mukaan tontille toteutetaan vaaparahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin. Niin ikään kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1 081 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20828/5 Temotek Oy:lle Hitas I -omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka. Edelleen kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1 081 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20828/6 R-Rakennuttajat Oy:lle rakennuttajakonsulttia-



loitteisena ryhmärakennuttamishankkeena toteutettavien Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka.

Vuokrausperuste-esityksen kohteena olevien asuntotonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 12 560 k-m², joka toteutetaan kokonaisuudessaan Hitas -omistusasuntotuotantona.

Autopaikkatontti (LPA -1) 20068/1

Autopaikkatontin 20068/1 osalta ei ole vakiintuneen käytännön mukaisesti tehty varauspäätöstä, koska tontille toteutetaan ainoastaan Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta maanpäällinen pysäköintitalo, jonne sijoitetaan sen läheisyydessä sijaitsevien asuntotonttien velvoiteautopaikkoja. Jätkäsaaren pysäköinti Oy on osa Helsingin kaupungin kaupunkikonsernia ja se toimii omakustannusperiaatteella.

Autopaikkatontti (LPA) 20831/1

Kaupunginhallitus päätti 6.2.2017 (131 §) varata autopaikkatontin (LPA) 20831/1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:lle ja Lidl Suomi Ky:lle perustettavan yhtiön lukuun pysäköintilaitoksen ja päivittäistavarakaupan suunnittelua varten 31.12.2018 saakka.

Lyhytaikaiset vuokraukset

Kaikki tämän vuokrausperuste-esityksen kohteena olevat tontit on vuokrattu lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla rakennusluvan hakemista varten, joten tonteille suunnitellut hankkeet ovat rakennuslupavaiheessa tai sitten niillä on jo voimassa oleva rakennuslupa.

Asemakaavatiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12270 (Saukonlaituri, Länsi) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.11.2014 ja se on tullut voimaan 16.1.2015. Asemakaavan käsittämälle alueelle rakennetaan asuntoja yhteensä noin 132 000 k-m² sekä 5 kpl autopaikkatontteja. Lisäksi kaava-alueelle rakennetaan toimitila- ja palvelutoimintaa palvelevia rakennuksia yhteensä 910 k-m².

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta on esityslistan liitteenä nro 1.

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12331 (Jätkäsaari, Atlantinkaari) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 ja se on tullut voimaan 22.1.2016. Asemakaavan käsittämälle alueelle rakennetaan asuntoja yhteensä noin 118 000 k-m² sekä 1 autopaikkatontti.



Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta on esityslis-
tan liitteenä nro 2.

Tonttien tiedot

Asuntotontit

Asuinkerrostalotontin (AK) 20828/4 rakennusoikeus on yhteensä 3 000 k-m², josta vähintään 100 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin 20828/4 pinta-ala on 1 148 m² ja osoite Atlantinkatu 16. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.5.2017.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20828/5 rakennusoikeus on yhteensä 5 800 k-m², josta vähintään 340 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin 20828/5 pinta-ala on 2 526 m² ja osoite Azorienkuja. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.8.2017.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20828/6 rakennusoikeus on yhteensä 4 200 k-m². Tontin 20828/6 pinta-ala on 2 775 m² ja osoite Azorienkuja 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.5.2017.

Autopaikkatontit

Autopaikkatontille (LPA -1) 20068/1 ei ole asemakaavassa merkitty lainkaan sallittua kerrosalan määrää. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman tulee olla 34 metrissä. Tontin 20068/1 pinta-ala on noin 4 214 m² ja osoite Karibiankatu. Tontti on tällä hetkellä ohjeellinen kaavatontti, jota ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Autopaikkatontille (LPA) 20831/1 on rakennettava vähintään 430 k-m² liiketilaa. Muutoin tontille ei ole asemakaavassa merkitty pysäköintitilojen osalta lainkaan sallittua kerrosalan määrää. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman tulee olla 34 metrissä. Tontin 20831/1 pinta-ala on noin 2 212 m² ja osoite Länsisatamankatu. Tontti on tällä hetkellä ohjeellinen kaavatontti, jota ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Maaperätiedot

Asemakaavan muutoksen nro 12270 (Saukonlaituri, Länsi) alueelle sijoittuva auto-
paikkatontti (LPA -1) 20068/1

Kaupungin tietojen mukaan maaperä asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvalla ja vuokrauseruste-esityksen kohteena olevalla autopaikkatontilla 20068/1 on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Tontin pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Rakennuttaja vastaisi puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuk-



sesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun maaomaisuusyksikön ohjeiden mukaisesti. Kaupunki korvaksi rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Maaomaisuusyksikkö vastaisi puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Asemakaavan muutoksen nro 12331 (Jätkäsaari, Atlantinkaari) alueelle sijoittuvat tontit

Kaupungin tietojen mukaan maaperä asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvilla ja vuokrausperuste-esityksen kohteena olevilla tonteilla on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Tonttien pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä ympäristökeskuksen 23.6.2016 antaman ilmoituspäätöksen 129 §:n mukaisesti. Rakennuttajat vastaisivat puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja maaomaisuusyksikön ohjeiden mukaisesti. Kaupunki korvaksi rakennuttajille maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Maaomaisuusyksikkö vastaisi puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Vertailutiedot ja ehdotetut vuokrausperusteet

Asuntotontit

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutietona todetaan ensinnäkin, että kaupunginvaltuusto päätti 29.3.2017 (173 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12270 merkityn ohjeellisen asuntotontin (AK) 20070/2, asemakaavan muutokseen nro 12331 merkityt ohjeelliset asuntotontit (AK) 20828/2-3 ja asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvan asuntotontin (AK) 20828/7 tai edellä mainituista tonteista vastaisuudessa muodostettavat tontit muun ohella seuraavasti:

- Tonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas- asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa.



27.02.2018

- Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.
- Tonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021 saakka.

Vertailutietona todetaan toiseksi, että kaupunginvaltuusto päätti 17.1.2018 (10 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvat asuntontit (AK) 20076/1-3 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit muun ohella seuraavasti:

- Tonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas- asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa.
- Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.
- Tonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021 saakka.

Kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 29.3.2017 (173 §) mukaiset tontit sijoittuvat Jätkäsaaren uusimmille asemakaava-alueille



(nro 12331, Atlantinkaari ja nro 12270, Saukonlaituri, Länsi). Näiden tonttien rakentaminen on pääosin jo alkanut vuoden vaihteen molemmin puolin ja ainoastaan tontilla 20828/7 on rakentamisen työt vielä aloittamatta. Kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 17.1.2018 (10 §) mukaiset tontit puolestaan sijoittuvat asemakaavan muutoksen nro 12270 (Saukonlaituri, Länsi) alueelle. Näiden tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2018.

Vuokrausperuste-esityksen kohteena olevat korttelin 20828 tontit 4-6 sijoittuvat asemakaavan muutoksen nro 12331 (Atlantinkaari) alueelle vertailun kohteena olevien tonttien välittömään läheisyyteen niiden etelä- ja/tai kaakkoispuolelle. Esityksen kohteena olevien tonttien sijainti ei siten olennaisesti eroa vertailun kohteena olevien tonttien sijainnista. Näin ollen esityksen kohteena olevien tonttien asuinrakennusoikeuden arvoa voitaneen lähtökohtaisesti pitää suurin piirtein samanarvoisena kuin edellä mainittujen valtuuston päätösten tarkoittamien tonttien. Jätkäsaaren yleisessä kehitymisessä ja alueen rakentumisessa ei muutoinkaan ole vajaassa vuodessa tapahtunut mitään sellaista erityistä, jonka perusteella olisi aiheellista tarkistaa valtuuston päätösten 29.3.2017 (173 §) ja 17.1.2018 (10 §) mukaisia vuokrausperustehintoja. Edellä mainituin perustein esittelijä katsoo, että aiemmin päätettyjä (kvsto 29.3.2017, 173 § ja 17.1.2018, 10 §) vuokrausperustehintoja ei ole aiheellista tarkistaa.

Edellä olevan perusteella po. tonttien vuokrien esitetään määräytyvän seuraavasti:

Esityksessä mainittujen asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihitana Hitas-asuntotuotannon osalta 38.

Ensi vaiheessa tonteille esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta 20 % alkuvuosialennus 31.12.2021 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta tonttien maanvuokrasta perittäisiin 80 % 31.12.2021 saakka.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden vastaavien tilojen osalta (nk. kivijalkaliiketilat) sekä mahdollisesti toteutettavien toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vas-



taavana kerrosneliömetrihintana 19 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta keskimäärin perittyä vuokratasoa, joka on noin puolet vastaavasta asuntotontista peritystä vuokrasta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei perittäisi.

Autopaikkatontit

Autopaikkatontti (LPA -1) 20068/1

Autopaikkatontin (LPA -1) 20068/1 vuosivuokran ehdotetaan perustuvan vakiintuneen käytännön mukaisesti virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan 1 euron suuruiseen tonttinelioömetrihintaan.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 22.6.2016 (197 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) Hopealaakson ja Kaitalahden laajennuksen asemakaavan ja asemakaavan muutokseen nro 11950 sekä Haakoninlahti 1:n asemakaavaan nro 12010 merkityt autopaikkatontit (LPA) 49183/1, 49271/3, 49271/5 ja 49272/2 siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Autopaikkatontti (LPA) 20831/1

Autopaikkatontin (LPA) 20831/1 vuosivuokran ehdotetaan perustuvan vakiintuneen käytännön mukaisesti virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan 1 euron suuruiseen tonttinelioömetrihintaan. Vertailutietoina viitataan edellä esitettyyn kaupunginvaltuuston 22.6.2016 (197 §) tekemään päätökseen.

Tämän lisäksi esitetään, että autopaikkatontille (LPA) toteutettavien päivittäistavarakauppatilojen osalta vuosivuokra määrättäisiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 36 euroa. Laskennallinen k-m² -hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 697 euroa. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon tontin 20831/1 päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden arvosta. Esitetty vuokrausperustehinta vastaa po. arviolausunnon mukaista käypää markkina-arvoa.

Yleistä



27.02.2018

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokrien määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Autopaikkatonttien osalta vuokra perustuu vakiintuneeseen käytäntöön sekä autopaikkatontin 20831/1 päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden osalta hankittuun arviolausuntoon.

Asuntotonttien laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi esitetyn mukaisesti noin 735 euroa. Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,94 euroa/as-m²/kk.

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu asuntotonteille edellä esitettyä ns. alkuvuosialennusta, joka olisi voimassa 31.12.2021 saakka. Alkuvuosialennus alentaa ensi vaiheessa edellä mainittua hintaa 20 %:lla 31.12.2021 saakka.

Vuokra-aika

Kaupunginvaltuusto päätti 17.1.2018 (10 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20076/1-3 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka.

Kaupunginvaltuusto päätti 29.3.2017 (173 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12270 merkityn ohjeellisen asuntontin (AK) 20070/2, asemakaavan muutokseen nro 12331 merkityt ohjeelliset asuntotontit (AK) 20828/2-3 ja asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvan asuntontin (AK) 20828/7 tai edellä mainituista tonteista vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka.

Jätkäsaaren alueella on tarkoitus vuokrata tontit noin 60 vuodeksi. Tämän vuoksi vuokra-ajan loppumisajankohdaksi esitetään 31.12.2080.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



27.02.2018

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ote ajantasakaavasta (tontit 20828/4-6, 20831/1)
- 2 Ote ajantasakaavasta (tontti 20068/1)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Maka/Make/Berlin



§ 101

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kruunuvuoren asemakaavaan 12330 liittyvän maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekemiseksi Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy:n (Skanska) kanssa (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)

HEL 2017-009866 T 10 01 00

Koirasaarentie

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Laajasalon Kruunuvuorenrannan alueella sijaitsevien kiinteistöjen 91-412-2-62, 91-412-2-121, 91-412-2-328 ja 91-412-2-450 omistajan, Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy:n (Y-tunnus 2858269-8) kanssa liitteen 1 mukainen maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Lisäksi lautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitut sopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti, että kaupunginhallitus osoittaisi kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön 2 190 000 euron suuruisen lisämäärärahan, joka tarvitaan Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy:n kiinteänä omaisuutena maksaman maankäyttökorvauksen osan vastaanottamiseksi.

(MA149-6)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Kati Valkama, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 36573
kati.valkama(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Maankäyttösopimuksen luonnos
- 2 Kartat
- 3 Asemakaavaehdotus ja sopimusalue

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunki

Esitysehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Maankäyttösopimuksen hyväksyminen mahdollistaa noin 78 000 k-m²:n eli noin 900 asunnon ja Kruunusiltojen itäisimmän sillan rakentamisen mahdollistavan Kruunuvuoren asemakaavan 12330 hyväksymisen. Kaavaan sisältyy myös Kruunuvuorenrannan alueen asukkaille merkittävä, noin 15 ha:n kokoinen Kruunuvuoren puisto. Kaava-alue on kokonaisuudessaan maanomistajan ja kaupungin omistuksessa.

Asemakaava korottaa maanomistajan kiinteistöjen arvoa merkittävästi, joten sen kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 ja 27.06.2016 tekemien päätösten mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Maanomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa tämä osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin suorittamalla kaupungille noin 15,3 milj. euron suuruisen maankäyttökorvauksen ja luovuttamalla korvauksetta kaupungille yhteensä noin 3,7 ha:n suuruiset yleiset alueet. Korvauksesta suoritetaan noin 13,1 milj. euroa rahana ja noin 2,2 milj. euroa luovuttamalla kaupungille tontinosa, yleisiä alueita sekä alueen maanalaiset luolat rakenteineen tältä ja viereiseltä asemakaava-alueelta. Lisäksi maanomistaja luovuttaa kaupungille määrääjäksi käyttö/hallintaoikeuden asuntokortteliin, joka tarvitaan Kruunusiltojen rakennustyömaata varten sekä toteuttaa alueelleen Kruunuvuorenrannan hallintamuotosuunnitelman mukaisesti vähintään 13 700 k-m² (noin 25 % maanomistajan rakennusoikeudesta) AM-ohjelman mukaisina väli-
muodon tai ARA-vuokra-asuntoina.

Kaavan toteuttaminen edellyttää kaupungin ja maanomistajan välillä aluejärjestelyjä, joista on samalla neuvoteltu esisopimus. Maanomistaja ostaa kaupungilta tontinosa yhteensä noin 2,6 milj. eurolla.

Esittelijän perustelut

Postiosoite
PL 2244
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



Taustaa

Nykytilanne ja maanomistus

Alueella ei ole asemakaavaa. Maanomistajan alue on pääosin ollut öljy-satama- ja öljyterminaalialuetta, joka on rakentunut ilman kaavoitusta, sen rakentamisen aikaisin viranomaisluvin. Toiminta on alkanut jo 1920-luvulla. Alueen sijainti ilmenee liitteestä 2.

Maankäyttökorvausta määritettäessä noin 58 % maanomistajan alueesta on ns. tosiasiallisena satama- ja teollisuusalueena siksi käsitelty asemakaavamuutoksena ja noin 42 % ensikaavana.

Kiinteistöltä on purettu lähes kaikki säiliöt ja rakennukset. Jäljellä on yksi öljysäiliö, kaksi pienempää rakennusta, laituri ja maanalaiset kallioluolat. Rakennukset ja rakenteet ovat kaupungin omistuksessa tai siirtyvät maankäyttösopimuksella kaupungin omistukseen.

Maanomistajan ja Helen Oy:n välinen kallioluolia koskeva vuokrasopimus

Maanomistaja on saavuttanut neuvottelutuloksen Helen Oy:n kanssa vuoteen 2048 ulottuvasta vuokrasopimuksesta öljysäiliöinä toimineista kallioluolista kulkuyhteyksineen. Helenin tarkoituksena on käyttää luolia lämpöakkuina pumpaamalla niihin kesällä pintavettä, jota lämmönvaihtimien avulla käytetään kaukolämmön ja -kylmän tuottamiseen alueen kaukolämpöverkoston. Kaupunki luovuttaa Helenille sen toiminnan tarvitsemat kulkuyhteydet omistamillaan ja omistukseensa siirtyvillä alueillaan. Sopimus on tarkoitus allekirjoittaa lähiaikoina.

Asemakaava sopimusalueen osalta

Asemakaava tuo maanomistajan alueelle noin 54 900 k-m² asuinkerrostalojen ja noin 550 k-m² liiketilojen rakennusoikeutta. Noin 5,3 ha eli 55 % maanomistajan alueista on merkitty yleisiksi alueiksi. Asemakaavaehdotus on liitteenä 3.

Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Asemakaavan muutoksen seurauksena maan arvo nousee merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 ja 27.06.2016 tekemien päätösten mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu asemakaavaan liittyvistä aluejärjestelyistä.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Maankäyttökorvaukset



Sopimuksen mukaan maanomistaja maksaa kaupungille 15,25 milj. euron suuruisen maankäyttökorvauksen, luovuttaa ilmaiseksi noin 36 620 m² yleisiä alueita sekä luovuttaa kaupungille Kruunusillan rakennustyömaata varten käyttö/hallintaoikeuden rannan viereiseen asuntokortteliin 49322 enintään 31.12.2027 asti. Maanomistaja pidättää itsellään hallintaoikeuden karttaliitteestä 2 ilmenevään noin 0,6 ha:n suuruisen alueeseen tulevan korttelin 49323 lounaispuolella 31.12.2022 asti. Maankäyttökorvausta määritettäessä on korvausta alentavana tekijänä otettu huomioon kaupungin saama edellä mainittu käyttö/hallintaoikeus kortteliin 49322.

Korvauksesta maksetaan 13,06 milj. euroa rahana ja 2,19 milj. euroa luovuttamalla kaupungille tontinosa, yleisiä alueita sekä alueen maanlaiset luolat rakenteineen tältä ja viereiseltä asemakaava-alueelta.

Kiinteistökaupan esisopimus

Maanomistajan kiinteänä omaisuutena kaupungille maksama edellä mainittu osuus maankäyttökorvauksesta on määritelty maankäyttösopimuksen osana olevassa kiinteistökaupan esisopimuksessa.

Lisäksi maanomistaja ostaa kaupungilta tontinosia "sisämaan" kortteleista 49320 ja 49321, yhteensä noin 2 793 k-m² asunto- ja noin 256 k-m² liikerakennusoikeutta. Kauppahinta 2,63 milj. euroa vastaa asuntorakennusoikeuden osalta keskimäärin noin 900 euroa/k-m² ja liikerakennusoikeuden osalta noin 450 euroa/k-m².

Muut sopimusehdot

Maankäyttösopimus sisältää tavanomaisten ehtojen lisäksi Kruunuvuorenrannan projektialueen toteuttamiseen liittyviä, sen alueryhmän esittämiä ehtoja.

Lisäksi maanomistaja toteuttaa Kruunuvuorenrannan projektialueen hallinnanjakosuunnitelman mukaisesti noin 25 % rakennusoikeudestaan, vähintään 13 700 k-m², kaupungin AM-ohjelman mukaisina väli-
muodon tai ARA-vuokra-asuntoina.

Neuvoteltu sopimuskokonaisuus on kaupunginhallituksen päätösten ja noudatetun käytännön mukainen.

Määrärahaesitys

Maankäyttökorvauksen osan suorittaminen kiinteänä omaisuutena vaatii kaupungin nykykäytännön mukaan 2,19 milj. euron suuruisen ns. kirjanpidollisen määrärahan. Talousarviossa ei ole otettu huomioon tämän tyyppisiä satunnaisia, joskus käyttöön osoitettuihin maanhankinnan määrärahoihin nähden suuriakin määrärahatarpeita. Kaupunkiympäris-



27.02.2018

tölautakunnan käyttöön tulisi siksi osoittaa 2,19 milj. euron suuruinen lisämääräraha.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi
Kati Valkama, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 36573
kati.valkama(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimuksen luonnos
- 2 Kartat
- 3 Asemakaavaehdotus ja sopimusalue

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunki

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve



§ 102

Tontin 46024/2 uudelleenvuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Höyläämötie 14:sta (Pitäjänmäki, tontti 46024/2)

HEL 2018-002127 T 10 01 01 02

Höyläämötie 14

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Helsingin Höyläämötie 14:sta (Y-tunnus: 2888046-8) teollisuus- ja varastotarkoitukseen Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46024 kaavatontin 2 (pinta-ala 1 650 m², os. Höyläämötie 14, laskutustunnus T1146-16) 1.1.2019 – 31.12.2048 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti ja seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2019 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 735 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 perustuu asemakaavan mukaisen maanpäällisen rakennusoikeuden 2 805 k-m²:n osalta pääoma-arvoon 17 euroa/k-m² ja maanalaisen rakennusoikeuden 825 k-m²:n osalta pääoma-arvoon 8,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100, sekä viiden prosentin tuottoon. Nykyrahassa pääoma-arvo (indeksi 1935) on noin 329 euroa/k-m² maanpäällisen rakennusoikeuden osalta ja 164 euroa/k-m² maanalaisen rakennusoikeuden osalta.

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

Vuosivuokra on 31.3.2019 saakka 52 922 euroa.

Vuosivuokrasta peritään 31 prosenttia 31.12.2020 saakka.

Vuosivuokra peritään täysimääräisenä 1.1.2021 lukien.

2



27.02.2018

Nykyinen maanvuokrasopimus (nro 13471, vuokraustunnus T1146-16) merkitään päättymään tämän uudelleenvuokrauksen tullessa voimaan.

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

L1146-255

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Vuokralainen pyytää päätösehdotuksen mukaisen tontin uudelleenvuokrausta.

Tontti on tällä hetkellä vuokrattu vuokralaiselle 1.1.1986 – 31.12.2020. Vuokra-alueesta on ollut voimassa aikaisempia maanvuokrasopimuksia, joista ensimmäinen alkoi 14.9.1959 (sopimusnumero 7403).

Tontti 46024/2 kuuluu asemakaavan nro 10975 mukaiseen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T).



Tontin 46053/14 pinta-ala on 1 650 m² ja rakennusoikeus on yhteensä 3 630 k-m², joka jakautuu 2 805 k-m²:n maanpäälliseen ja 825 k-m²:n maanalaiseen rakennusoikeuteen

Tontilla sijaitsee vuokralaisen 3 446 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus.

Uudelleen vuokraaminen perusteltua

Tontin uudelleen vuokraaminen vuokralaiselle 31.12.2048 saakka on perusteltua.

Tontti sijoittuu uudessa yleiskaavassa toimitila-alueelle, eikä asemakaavapalvelun mukaan tontin käyttötarkoitukseen kohdistu po. aikana muutostarpeita.

Lisäksi vuokratun tontin ja sillä olevan rakennuksen kunto on riittävä ympäristö ja uusi vuokra-aika huomioon ottaen, vuokralainen on täyttänyt nykyisen vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa ja kaupunki ei tarvitse tonttia muuhun käyttöön.

Vuokran tarkistaminen tarpeen

Tällä hetkellä tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 971,29 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100 ja perittävä vuosivuokra noin 16 000 euroa (3 630 k- m² x 90 euroa/k- m² x 0,05).

Esitettävän tontin uudelleenvuokrauksen yhteydessä on tarpeen tarkastaa vuosivuokraa niin, että uusi perusvuosivuokra on 2 735 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100 ja uusi vuosivuokra noin 52 922 euroa.

Vuokra perustuu asemakaavan mukaisen maanpäällisen rakennusoikeuden 2 805 k-m²:n osalta pääoma-arvoon 17 euroa/k-m² ja maanalaisen rakennusoikeuden 825 k-m²:n osalta pääoma-arvoon 8,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100, sekä viiden prosentin tuottoon. Nykyrahassa pääoma-arvo (indeksi 1935) on noin 329 euroa/k-m² maanpäällisen rakennusoikeuden osalta ja 164 euroa/k-m² maanalaisen rakennusoikeuden osalta.

Uusi vuosivuokra perustuu ulkopuolisen asiantuntijan (Newsec Valuation Oy, 23.12.2015) tekemään arvioon.

Koska vuokralainen hakee vuokraamansa tontin uudelleen vuokraamista hyvissä ajoin etukäteen ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä, on edellä sanotun vuokran tarkastamisen syytä tulla voimaan vasta nykyisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymishetken mukaan. Tämä



27.02.2018

tarkoittaa käytännössä sitä, että edellä sanotusta tarkistetusta uudesta vuosivuokrasta peritään 31 prosenttia nykyisen vuokra-ajan päättymispäivään eli 31.12.2020 saakka.

Uudelleenvuokrausta koskevat muut sopimusehdot

Päätösesityksessä esitettävään uudelleenvuokraukseen otetaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaiset ehdot.

Vuokrasopimusluonnoksen maaperäehdossa on otettu huomioon, että tontti on ollut aiemmin vuokrattuna po. käyttötarkoitukseen ja sillä sijaitsee jo vuokralaisen rakennus/rakennuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kaupunki

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



§ 103

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sameli Sivosen ym. valtuustoaloitteesta ympärivuotis- ta kaupunkipyöräistä ja pyöriteiden talvikunnossapidosta

HEL 2017-013031 T 00 00 03

Hankennumero 5264_159

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Kaisa Hernberg: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilari Heiska, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37220
ilari.heiska(a)hel.fi

Tuomas Lautaniemi, ylläpitoinsinööri, puhelin: 310 39463
tuomas.lautaniemi(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan
lausunnon:

Ympärivuotinen kaupunkipyöräjärjestelmä

Helsingin kaupunkipyöräjärjestelmän ensimmäiset vuodet ovat olleet
menestys. Kauden pidentäminen ja ympärivuotinenkin käyttö on nous-
seet esille yhtenä keinona kehittää järjestelmää ja edistää pyöräilyä.
Kaupunkipyörärien toteuttaminen ympärivuotisesti sisältää kuitenkin vielä
ratkaisemattomia taloudellisia ja toiminnallisia haasteita esimerkiksi jär-
jestelmän toteuttamisen sekä asemien talvikunnossapidon osalta.



Nykyisin asemat toimivat akkujen ja aurinkosähkön avulla, eikä niihin ole rakennettu kiinteää sähköliitintä. Auringon valo talvikaudella on niin vähäistä, että asemiin tulisi rakentaa kiinteä sähköliittymä, mikä lisäisi asemien muutos- ja perustamiskuluja. Järjestelmän toimivuuden varmistamiseksi pyöräasemien kunnossapidosta olisi huolehdittava ympärivuotisesti, mikä myös lisäisi kustannuksia. Vaihtelevat sääolosuhteet talvisin aiheuttaisivat pyörien ja asemarakenteiden kulumista, mikä lisää huollon tarvetta ja sitä kautta kustannuksia.

Kaupunkipyörädatan perusteella pyörien käyttöaste laskee syksyn edetessä ja sääolosuhteiden heiketessä, joten on oletettavissa, että talvikaudella pyörien käyttöaste jää muuta kautta alemmaksi. Pyörissä itsessään sijaitsevat akut latautuvat ajon aikana, joten eritoten kylmällä säällä pyörien yleinen toimintavarmuus kärsii, kun pyörillä ajetaan vähemmän.

Kaupunkipyöräjärjestelmän ympärivuotisuutta harkittaessa on selvitetävä myös asemien ympärivuotisen käytön vaikutukset yleisten alueiden ylläpitoon. Tärkeimpinä selvitettävänä asioina ylläpidon kannalta ovat talvihoidon ja lumilogistiikan sekä hiekoitussepin noston ja katujen pesun toimivuuden varmistaminen. Lumenkuljetuksessa logistisesti tärkeitä kasaus- ja kuormausalueita tarvitsevat erityisesti kantakaupungin taloyhtiöt. Kuluvana talvena ylläpidossa käytetään 40 ajoradalla sijaitsevaa pyöräasemaa lumen ja hiekoitussepin lyhytaikaiseen kasaukseen. Hiekotushiekan poistamisen logistinen varmistaminen nopeuttaa katujen pesua ja hillitsee katupölystä johtuvaa ilmanlaadun heikentymistä keväisin.

Kaupunkipyörien ympärivuotisen käytön mahdollisuuksia selvitetään jatkossa tarkemmin. Kaupunkipyörien käytöstä on selvityksiä tekeillä, niin asiantuntijatyönä kuin oppilaitosten lopputöinä. Selvitysten, muualta saatujen kokemusten ja muun arvioinnin karttuessa voivat HKL, Liikenne- ja katusuunnittelupalvelu, kaupunkipyöräoperaattori sekä kunnossapidosta vastaavat tahot yhteistyössä selvittää mahdollisuuksia siirtymä ympärivuotiseen tai lähes ympärivuotiseen kaupunkipyöräjärjestelmään. Selvityksessä tulee arvioida ympärivuotisen järjestelmän hyödyt siitä aiheutuviin kustannuksiin sekä mahdolliset vaikutukset kesäkauden palvelutasoon. Kaupunkipyörien toiminta-alueen laajentaminen on tällä hetkellä arvioitu tärkeämmäksi toimenpiteeksi järjestelmän kehittämisessä.

Talvikunnossapidon tehostaminen

Pyöräilyn edistämishjelmassa (2014) talvikunnossapidon osalta toimenpiteinä mainitaan seuraavaa: parannetaan pyörävylien talvihoitoa päivittämällä ylläpitoluokituksia ja parantamalla korkeimman luokan laa-



tutasoa, sopeuttamalla kalustoa tulevaisuuden pyöräliikennejärjestelyihin sekä siirtymällä asteittain reittikohtaiseen kunnossapitoon.

Helsingissä katualueilla sijaitsevat jalankulku- ja pyöräväylät ovat talvihoidossa kaupunkiympäristö -toimialan asettaman kolmitasoisen ylläpitoluokituksen ja siinä esitettyjen laatuvaatimusten mukaisesti. Myös tärkeimmät työmatkaliikennettä palvelevat valaistut puistoraitit ovat talvihoidossa. Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Stara sekä yksityiset palveluntuottajat suorittavat käytännön työt.

Ylläpidon osalta käynnistettiin syksyllä 2015 kokeilu pyöräilyn pääverkolla talviolosuhteiden parantamiseksi. Aluksi kokeilussa oli Baana Ruoholahdesta Kansalaistorille ja siitä pääradan vartta Oulunkylään. Tehostetun talvihoidon pyöräväylästä on laajennettu vuosittain. Tällä hetkellä Helsingissä on pyöräilyn pääväyliä 35 km tehostetun laatutason talvihoidossa. Tästä harjasuolauksessa on kolme reittiä: Ruoholahdesta Oulunkylään, Espoon rajalta Lauttasaareen ja sieltä Meilahden kautta Lehtisaareen sekä Kansalaistorilta Sörnäisiin. Lisäksi yksi reitti on tehostetussa aurauksessa rantaradan varrella Ilmalasta Espoon rajalle.

Turussa on tänä talvena aloitettu yhden pyörätieosuuden harjasuolaus. Helsingin kaupungin ylläpidon tilaajat ovat käyneet vuoropuhelua Turun kaupungin edustajien kanssa ja jakaneet heidän kanssaan kokemuksia tehostetusta talvihoidosta ja siinä käytettävistä menetelmistä sekä kalustosta ja jäänsulatusmateriaaleista.

Verrattuna perinteiseen talvihoitoon, harjasuolauksen korkeammat kustannukset syntyvät pääasiassa huomattavasta suuremmasta työajasta, lisäkalustosta jota hoitoon käytetään sekä liukkaudentorjuntamateriaalin suuremmasta menekistä ja hinnasta. Harjasuolauksen lisämäärärahan tarve on noin 10 000 euroa/km verrattuna normaalin talvihoidon vuosikustannuksiin.

Pyöräilyväylien kunnossapidon taso on sekä resurssi- että menetelmäkysymys. Taloudelliset resurssit peilautuvat suoraan kaupungin poliittiseen tahtoon. Investoiminen toimivaan auraukseen ja liukkaudentorjuntaan vähentäisivät onnettomuuksia ja niistä aiheutuvia kustannuksia, lisääisivät pyöräilyn suosiota sekä mahdollistaisivat paremmin ympärivuotisen pyöräilyn.

Nykyisellä rahoitustasolla paremman talvihoidon laatutason tarjoaminen pyöräilijöille tulee olemaan haasteellista ja mahdollisuudet sen laajentamiseen vähäiset. Kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelun yleiset alueet -yksiköllä on valmius hankkia korkeamman laatutason talvihoitoa pyöräilijöille kasvattamalla laadukkaamman talvihoidon väylästä noin 5 - 10 km vuosittain pyöräilyn baanaverkoston rakentamisen



edetessä. Tämä edellyttää kuitenkin sitä, että tehostetun talvihoidon verkoston kasvattamiseen on varauduttu kaupungin budjetissa.

Nykyinen pyöräväylien tehostetun talvihoidon kokeilu päättyy tänä vuonna ja loppuraportti pyöräväylien tehostetusta talvihoidosta ja harja-suolauksesta laaditaan tämän vuoden aikana. Mikäli pyöräväylien talvihoidon laatutason nostamiseen myönnetään erillistä määrärahaa, tehostettu talvihoito voidaan vakiinnuttaa määrärahatasoa vastaavalle verkostolle.

Pyöräilyn edistämisen on todettu olevan yhteiskuntataloudellisesti erittäin kannattavaa. Tänä vuonna on alkamassa myös pyöräilyn edistämisohjelman päivitystyö, minkä yhteydessä tullaan arvioimaan myös pyöräväylien talvikunnossapidon nykytilaa, tulevaisuuden tarpeita sekä mahdollista muuta kehittämistä.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Sameli Sivonen ja 14 muuta valtuutettua ovat 29.11.2017 tehneet seuraavan valtuustoaloitteen:

Helsingillä on tavoitteena lisätä pyöräilyn osuutta kaupunkilaisten kulutapoja mitatessa. Tämä on mitä järkevintä liikennepolitiikkaa niin tehokkaan kaupunkisuunnittelun, ilmastonmuutoksen torjunnan kuin kaupunkilaisten terveyden edistämisenkin kannalta. Yksi tärkeä askel pyöräilyn lisäämisessä on ympärivuotisen pyöräilyn helpottaminen.

Helsingissä on tällä hetkellä käytössä valtavan suosion saanut kaupunkipyöräjärjestelmä, jota kaupunkilaiset paitsi rakastavat, myös käyttävät ahkerasti. Järjestelmä on kuitenkin käytössä ainoastaan puolivuotisesti. Tällä hetkellä kaupunkipyöräkauden aikaistamista selvitetään, mutta pelkkä kauden pidentäminen ei riitä. Ollaksemme ympärivuotisesti toimiva pyöräilykaupunki myös niille, jotka eivät omaa polkupyörää syystä tai toisesta käytä, on kaupunkipyöräjärjestelmä otettava käyttöön ympärivuotisesti.

Toinen ympärivuotista pyöräilyä lisäävä teko - monille pyöräilyä harkitseville jopa edellytys - olisi pyöräteiden parempi huolto talvikuukausina. Pyöräteiden talvikunnossapitoa on kokeiltu jo vuodesta 2015 lähtien baanoilla ja tänä talvena kokeilualueetta laajennettiin taas ja se kattaa nyt Pohjois-Baanaa Oulunkylään, sekä länteen Lauttasaareen ja Seurasaarenlahden ympäri Hietalahden ja Meilahden kautta Lehtisaareen. Kokeilua olisi kuitenkin tärkeää mitä pikimmiten laajentaa ja vakiinnuttaa koskemaan kaikkia Helsingin pääväyliä ja kaikille nykyisille ja tuleville pyöräbaanoille. Vuosina 2015 - 2016 tehdyn kokeilun perusteella



27.02.2018

tehdyssä selvityksessä todetaan, että pyöriteiden kunnossapito harjaten ja suolaten olisi vain hieman kalliimpaa, kuin nykyinen auraus, joka jättää Helsingin olosuhteissa sulavan lumen ja yöllä uudelleen jäätyvän loskan vuoksi tiet usein ajokelvottomaan kuntoon.

Kun vanha pääkaupunkimme Turku on jo päättänyt samat hankkeet toteuttaa ympärivuotisen pyöräilyn lisäämiseksi, on suorastaa häpeä, jolleemme nykyisenä pääkaupunkina pysty vähintään samaan! Tehdään Helsingistä oikeasti kaikille kulkijoille polkupyöräyhteinen kaupunki.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia pyytää aloitteesta kaupunkiympäristölautakunnan lausunnon kaupunginhallitukselle 28.02.2018 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilari Heiska, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37220
ilari.heiska(a)hel.fi
Tuomas Lautaniemi, ylläpitoinsinööri, puhelin: 310 39463
tuomas.lautaniemi(a)hel.fi

Liitteet

1 Sivonen Sameli Aloite Kvsto 29112017 6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 13.02.2018 § 84



§ 104

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Katju Aron ym. valtuustoaloitteesta koskien seksuaalisen häirinnän ehkäisemisestä Helsingissä

HEL 2017-013541 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Silvia Modig: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristön toimialalla noudatetaan kaupunkiyhteistä ohjeistusta epäasialliseen käyttäytymiseen puuttumisesta ja henkilökuntaa koulutetaan asiassa säännöllisesti. Työyhteisöjen, johdon ja esimiesten tulee noudattaa nollatoleranssia kiusaamisen, epäasiallisen kohtelun, häirinnän ja syrjinnän suhteen.

Kaupunkiympäristö toimialan työhyvinvointisuunnitelma pitää sisällään toimialan yhteiset tavoitteet ja toimenpiteet henkilöstön hyvinvoinnin ylläpitämiseksi ja parantamiseksi. Lisäksi toimintasuunnitelma sisältää laakisääteisen työsuojelun toimintasuunnitelman sekä toimenpiteet henkilöstön yhdenvertaisuuden edistämiseksi.



27.02.2018

Henkilöstölle ja esimiehille suunnattu koulutus pitää sisällään luentoja yhdenvertaisuudesta, syrjimättömyydestä sekä perustietoa eri lainsäädännöstä sekä sukupuolen ja seksuaalisuuden moninaisuudesta. Erityisesti esimiesten yhdenvertaisuusosaamista vahvistetaan esimiesvalmennusten avulla, joissa tarjotaan mm. sovittelukoulutusta ja ristiriitalanteiden käsittelyä Hetipurku- toimintamallin mukaisesti.

Toimialalla myös seurataan henkilöstö- ja asiakaskyselyjen avulla kokemuksia häirinnästä ja epäasiallisesta kohtelusta. Toiminta- ja seurantamalleja kehitetään jatkuvasti epäasiallisen kohtelun tunnistamiseksi, jotta siihen pystytään puuttumaan entistä paremmin ja nopeammin.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Kaupunginvaltuutettu Katju Aro ja 31 muuta valtuutettua ovat tehneet 13.12.2017 valtuustoaloitteen:

Me allekirjoittaneet esitämme, että Helsinki selvittää miten se voisi tehokkaammin ehkäistä seksuaalista häirintää ja ahdistelua kaupungin työpaikoilla, kouluissa ja palveluissa. Seksuaalinen ahdistelu on yleinen ongelma, joka on tullut aiempaa paremmin näkyväksi kansainvälisen #metoo-kampanjan ansiosta.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 16.3.2018 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Aro Katju Aloite Kvsto 13122017 9

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 105

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä (Lapinlahti)

HEL 2017-008482 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä toimialan hallintopäällikön päätöksestä 22.9.2017 24 § tehdyn oikaisuvaatimuksen siten, että hakijalle maksetaan aiemmin hyväksytyyn 500 euron materiaalikulun lisäksi 1500 euroa uuden teoksen tekemisestä.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Hallintopäällikkö on hyväksynyt Lapinlahdella tapahtuneeseen taide-teoksen vaurioitumiseen liittyvän vahingonkorvaushakemuksen siten, että kohtuulliseksi katsotut 500 euron materiaalikulut hyväksytään.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta Lapinlahden puistossa tapahtuneeseen taideteoksen hävittämiseen liittyen. Vahingonkorvaushakemuksen ja oikaisuvaatimuksen mukaan vahinko on aiheutunut kaupungin huolimattomuudesta.

Hakijan taideteos on ollut osana Lapinlahden puistossa järjestettyä taidetapahtumaa. Teos on esittänyt suojatietä, ja se on ollut mitoiltaan ja materiaaliltaan vastaava kuin ns. oikea suojatie. Tapahtuman vaatimat käytännön järjestelyt on hoitanut tapahtuman järjestäjä. Kaupungin kanssa tehdyn vuokrauspäätöksen mukaan alueen vuokrasopimus on tehty ajalle 26.6. – 20.8., ja varsinainen näyttely on ollut puistossa 7.7. – 13.8 välisen ajan.

Hakijan mukaan järjestäjä on ollut vuokrasopimusehtojen mukaisesti hyvissä ajoin yhteydessä puistoalueesta vastaavaan piiripuutarhuriin. Tapahtuman järjestäjä on lähettänyt 27.6. piiripuutarhurille sähköpostia, jossa teoksen sijoituspaikka on määritelty tarkasti. Hakijan mukaan piiripuutarhurin olisi tämän jälkeen pitänyt ohjeistaa puistotyöntekijöitä tulossa olevasta näyttelystä. Aikaa asiasta puistotyöntekijöille tiedottamiseen on ollut riittävästi.

Hakija on tuonut teoksensa puistoon sunnuntaina 2.7.2017. Seuraavana aamuna puistotyöntekijät ovat aamulla poistaneet ja hävittäneet puistossa nurmikolla olleen teoksen osat.



Hakija on myöhemmin tarkentanut, että hänen oikaisuvaatimuksessa vaadittu lisäkorvausvaatimuksensa on 2000 euroa.

Päätöksen perustelut

Saadut selvitykset

Puiston vuokrauspäätös tehdään Helsingin kaupungin Alueidenkäyttö- ja valvontayksikön kanssa. Lapinlahden puistoa puolestaan hoitaa Helsingin kaupungin liikelaitos STARA:n Kaupunkitekniikan ylläpito.

Tapahtuman järjestäjä sopii STARA:n piiripuutarhurin kanssa ajankohdasta, jolloin teos varsinaisesti tuodaan puistoon. Lisäksi sovitaan teoksen tarkka sijoituspaikka. Vuokrasopimuksen lupaehdoissa todetaan Muut ehdot kohdassa 4, että näyttelyn järjestäjän tulee ottaa yhteyttä ennen taideteosten sijoittamista alueelle STARA:n vastaavaan piiripuutarhuriin. Teoksen puistoon sijoittamisen tarkempi ajankohta on tässä yhteydessä jäänyt sopimatta piiripuutarhurin kanssa. Tapahtuman järjestäjän piiripuutarhurille 27.6. lähettämässä sähköpostissa ei ilmene teoksen puistoon tuomisen ajankohtaa.

Puistotyöntekijät ovat aamun tarkastus- ja siivouskierroksella poistaneet ja tuhonneet hakijan puistoon tuomat esineet sinne kuulumattomina. Esineiden yhteydessä ei ollut mitään kylttiä tai muuta selvitystä siitä, että esineet olisivat osa taideteosta. Suojatietä esittävien irrallisten kappaleiden ei myöskään uskottu olevan tärkeitä.

Vahingonkorvauslain 6.1 §:n mukaan korvaussummaa voidaan alentaa, mikäli vahingonkärsijä on myötävaikuttanut vahingon syntymiseen. Koska teoksen puistoon sijoittamisen tarkempi ajankohta on jäänyt epäselväksi, katsoo kaupunki kohtuulliseksi korvata teoksen arvioidut materiaalikulut 500 euroa sekä arviona uuden teoksen tekemisestä 1500 euroa eli yhteensä 2000 euroa.

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412) 2:1 §, 6:1 §.

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1–4 §.

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä oikaisuvaatimuksen siten, että hakijalle maksetaan aiemmin hyväksytyyn 500 euron arvioidun materiaalikulun lisäksi 1500 euroa uuden teoksen tekemisestä.



Asiassa saatujen selvitysten nojalla on katsottava, että teoksen paikalle tuomisen tarkempi ajankohta on jäänyt epäselväksi, jonka takia teos on vahingossa hävitetty puistosta kaupungin puistotyöntekijöiden toimesta. Hakijan oman myötävaikutuksen vuoksi koko haettua summaa ei korvata.

Käsittely

Mikko Aho: kohta 1

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä toimialan hallintopäällikön päätöksestä 22.9.2017 24 § tehdyn oikaisuvaatimuksen siten, että hakijalle maksetaan aiemmin hyväksytyyn 500 euron materiaalikulun lisäksi 1500 euroa uuden teoksen tekemisestä.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Matti Laihonen, asiamies, puhelin: 310 38813
matti.laihonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä toimialan hallintopäällikön päätöksestä 22.9.2017 24 § tehdyn oikaisuvaatimuksen siten, että hakijalle maksetaan aiemmin hyväksytyyn 500 euron materiaalikulun lisäksi 500 euroa uuden teoksen tekemisestä.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Hallintopäällikkö on hyväksynyt Lapinlahdella tapahtuneeseen taide-teoksen vaurioitumiseen liittyvän vahingonkorvaushakemuksen siten, että kohtuulliseksi katsotut 500 euron materiaalikulut hyväksytään.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Postiosoite

PL 2244
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alvno

FI02012566



27.02.2018

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta Lapinlahden puistossa tapahtuneeseen taideteoksen hävittämiseen liittyen. Vahingonkorvaushakemuksen ja oikaisuvaatimuksen mukaan vahinko on aiheutunut kaupungin huolimattomuudesta.

Hakijan taideteos on ollut osana Lapinlahden puistossa järjestettyä taidetapahtumaa. Teos on esittänyt suojatietä, ja se on ollut mitoiltaan ja materiaaliltaan vastaava kuin ns. oikea suojatie. Tapahtuman vaatimat käytännön järjestelyt on hoitanut tapahtuman järjestäjä. Kaupungin kanssa tehdyn vuokrauspäätöksen mukaan alueen vuokrasopimus on tehty ajalle 26.6. – 20.8., ja varsinainen näyttely on ollut puistossa 7.7. – 13.8 välisen ajan.

Hakijan mukaan järjestäjä on ollut vuokrasopimusehtojen mukaisesti hyvissä ajoin yhteydessä puistoalueesta vastaavaan piiripuutarhuriin. Tapahtuman järjestäjä on lähettänyt 27.6. piiripuutarhurille sähköpostia, jossa teoksen sijoituspaikka on määritelty tarkasti. Hakijan mukaan piiripuutarhurin olisi tämän jälkeen pitänyt ohjeistaa puistotyöntekijöitä tulossa olevasta näyttelystä. Aikaa asiasta puistotyöntekijöille tiedottamiseen on ollut riittävästi.

Hakija on tuonut teoksensa puistoon sunnuntaina 2.7.2017. Seuraavana aamuna puistotyöntekijät ovat aamulla poistaneet ja hävittäneet puistossa nurmikolla olleen teoksen osat.

Hakija on myöhemmin tarkentanut, että hänen oikaisuvaatimuksessa vaadittu lisäkorvausvaatimuksensa on 2000 euroa.

Päätöksen perustelut

Saadut selvitykset

Puiston vuokrauspäätös tehdään Helsingin kaupungin Alueidenkäyttö- ja valvontayksikön kanssa. Lapinlahden puistoa puolestaan hoitaa Helsingin kaupungin liikelaitos STARA:n Kaupunkitekniikan ylläpito.

Tapahtuman järjestäjä sopii STARA:n piiripuutarhurin kanssa ajankohdasta, jolloin teos varsinaisesti tuodaan puistoon. Lisäksi sovitaan teoksen tarkka sijoituspaikka. Vuokrasopimuksen lupaehdoissa todetaan Muut ehdot kohdassa 4, että näyttelyn järjestäjän tulee ottaa yhteyttä ennen taideteosten sijoittamista alueelle STARA:n vastaavaan piiripuutarhuriin. Teoksen puistoon sijoittamisen tarkempi ajankohta on tässä yhteydessä jäänyt sopimatta piiripuutarhurin kanssa. Tapahtuman järjestäjän piiripuutarhurille 27.6. lähettämässä sähköpostissa ei ilmene teoksen puistoon tuomisen ajankohtaa.



27.02.2018

Puistotyöntekijät ovat aamun tarkastus- ja siivouskierroksella poistaneet ja tuhonneet hakijan puistoon tuomat esineet sinne kuulumattomina. Esineiden yhteydessä ei ollut mitään kylttiä tai muuta selvitystä siitä, että esineet olisivat osa taideteosta. Suojatietä esittävien irrallisten kappaleiden ei myöskään uskottu olevan tärkeitä.

Vahingonkorvauslain 6.1 §:n mukaan korvaussummaa voidaan alentaa, mikäli vahingonkärsijä on myötävaikuttanut vahingon syntymiseen. Koska teoksen puistoon sijoittamisen tarkempi ajankohta on jäänyt epäselväksi, katsoo kaupunki kohtuulliseksi korvata teoksen arvioidut materiaalikulut 500 euroa sekä arviona uuden teoksen tekemisestä 500 euroa eli yhteensä 1000 euroa.

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412) 2:1 §, 6:1 §.

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1–4 §.

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä oikaisuvaatimuksen siten, että hakijalle maksetaan aiemmin hyväksytyyn 500 euron arvioidun materiaalikulun lisäksi 500 euroa uuden teoksen tekemisestä.

Asiassa saatujen selvitysten nojalla on katsottava, että teoksen paikalle tuomisen tarkempi ajankohta on jäänyt epäselväksi, jonka takia teos on vahingossa hävitetty puistosta kaupungin puistotyöntekijöiden toimesta. Hakijan oman myötävaikutuksen vuoksi koko haettua summaa ei korvata.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi kir-



27.02.2018

jeitse 22.9.2017. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 2.10.2017 eli säädetyssä määräajassa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Matti Laihonen, asiamies, puhelin: 310 38813
matti.laihonen(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön hallintopäällikön päätökseen 22.9.2017 24 §
- 2 Selvitys esineen korvaamisesta 20.7.2017
- 3 Kuva teoksesta
- 4 Kartta vahinkopaikasta 3.7.2017
- 5 Valokuvat vauriosta
- 6 Lapinlahden sairaalapuiston varaus- ja lupahakuprosessi
- 7 Vuokrauspäätös 21.6.2017 Lapinlahden sairaalapuisto
- 8 Liite1 oikaisuvaatimukseen (Sähköposti piiripuutarhurille)
- 9 HEL2017-008482 SELVITYS.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Hallintopäällikkö
22.09.2017 § 24



§ 106

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä (Alppikylä)

HEL 2017-009233 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä toimialan hallintopäällikön päätöksestä 10.10.2017 29 § tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Hallintopäällikkö on hylännyt Purilaskujalla 12.8.2017 tapahtuneeseen asuntovaunun vaurioitumiseen liittyvän vahingonkorvaushakemuksen.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta Alppikylässä Purilaskujalla tapahtuneeseen asuntovaurioon liittyen. Vahingonkorvaushakemuksen ja oikaisuvaatimuksen mukaan vahinko on aiheutunut kaupungin kunnossapitotoimenpiteiden laiminlyönnistä.

Hakijan asuntovaunu on ollut pysäköitynä Purilaskujalle. Kiira-myrsky on 12.8.2017 kaatanut puun hakijan asuntovaunun päälle. Kaatunut puu rikkoi hakijan asuntovaunun katon ja vahingoitti sen runkoa.

Hakijan mukaan kaupunki on kaatanut parkkipaikan viereisestä metsiköstä paljon puita, mutta pystyyn on kuitenkin jätetty metsikön keskimäiset eli heikkojuuriset puut. Metsikön puut kaatuivat melkein kaikki. Onnettomuutta ei olisi tapahtunut, jos kaupunki olisi kaatanut myös nämä heikkojuuriset puut. Hakijan mielestä puista oli myös kolme kappaletta lahoja.

Hakijan mukaan kaupungin päätös ei ole kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain mukainen.

Asuntovaunun korjauskustannukset ylittäisivät vaunun käyvän arvon, joten hakija vaatii kaupungilta vaunun hankintahintaa sekä seisontajan korvausta eli yhteensä 6.450 euroa.

Päätöksen perustelut

Saadut selvitykset

Kunnossapitopiiri on käynyt paikan päällä tarkistamassa hakijan asuntovaunun päälle kaatuneen puun kunnan. Kaatuneessa puussa ei ole



27.02.2018

ollut näkyvää lahoa. Puu ei ole myöskään ollut kituva, ja siinä on ollut lehtiä.

Puun kaatuminen on johtunut Kiira-myrskystä, jonka takia kaupungin puolella ei ole asiassa tuottamusta. Kaupunki ei näin ollen ole aiheutuneesta vahingosta vastuussa.

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412) 2:1 §.

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1–4 §, 6 §.

Lopputulos

Asiassa saatujen selvitysten nojalla on katsottava, että Helsingin kaupunki ei ole vastuussa puun kaatumisen aiheuttamasta hakijan asuntovaunun rikkoontumisesta. Aiemmin tehdyn kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön päätöksen jälkeen ei ole esitetty uutta näyttöä siitä, että kaupunki olisi vastuussa aiheutuneesta vahingosta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että hallintopäällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Matti Laihonen, asiamies, puhelin: 310 38813
matti.laihonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset



27.02.2018

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi kirjeitse 11.10.2017. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 16.10.2017 eli säädetyssä määräajassa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Matti Laihonen, asiamies, puhelin: 310 38813
matti.laihonen(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus 16.10.2017
- 2 Vahingonkorvausvaatimus, Purilaskuja, Suurmetsä
- 3 Vahingonkorvausvaatimus, Purilaskuja, Suurmetsä
- 4 Lisäkirje 23.8.2017
- 5 Kuva 1
- 6 Kuva 2
- 7 Kuva 3
- 8 Kuva 4
- 9 Selvitys puiden kunnosta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria



Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Hallintopäällikkö
10.10.2017 § 29



§ 107

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
14.2.–21.2.2018 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 14.2.–21.2.2018 tekemiä päätöksiä.

Kuntalain 92 §:n mukaan toimielimen käsiteltäväksi ei saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita. Otto-oikeutta ei saa siten käyttää mm. maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin poikkeamisasioihin.

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö asuntotontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö maanhankinta

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö



[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ylläpito, ylläpitopäällikkö

[Päätökset](#)

Ylläpito, toimitilat 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, toimitila 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, talotekniikka, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asukas- ja yrityspalvelupäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö ja -valvonta, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)



Hallinto- ja tukipalvelut

Tietohallintopalvelut, tietohallintopäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 15.2.2018

[Päätösasiakirjat](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 16.2.2018

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



27.02.2018

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 99, 100, 101, 103, 104 ja 107 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 98 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



27.02.2018

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli



27.02.2018

asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 99 § (Kustannusten osalta).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannu-



27.02.2018

saatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä



27.02.2018

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

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.

4

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 102 §.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.



27.02.2018

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

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



27.02.2018

- 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.

5 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 105 ja 106 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettamisestä. 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 lähettamisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannu-



27.02.2018

saatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Faksinumero: 029 56 42079

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella,



27.02.2018

jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

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.



27.02.2018

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Mikko Särelä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 07.03.2018.