3
Esitys kaupunginhallitukselle mm. Telakkarannan alueen tonttien kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymiseksi sekä maankäyttösopimuksen sopimusehtojen tarkistaminen (Länsisatama, Munkkisaari, asemakaavamuutoksen nro 12100 mukaiset tontit)

Pöydälle 09.01.2014

HEL 2013-015377 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta G2 S4, Telakkakatu

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättänee esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä ”Skanska”) kanssa asemakaavan muutosehdotuksella nro 12100 muodostettavia AK-tontteja 5130/1 ja 5131/1 sekä määräalaa KTYA / s-tontista 5132/1 koskeva liitteen nro 1 mukainen kiinteistökaupan esisopimus ja tekemään esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja lisäyksiä sekä tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista ja muut kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamat luovutussopimukset sekä hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ja muiden luovutussopimusten ehdot.

B

Lautakunta päättänee tarkistaa Helsingin kaupunginhallituksen 10.6.2013 (696 §) hyväksymää ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtävää asemakaavan muutosehdotukseen nro 12100 liittyvää liitteen nro 3 mukaista sopimusta seuraavasti:

Mainitun sopimuksen ehto nro 3 muutetaan seuraavanlaiseksi:

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman tontin 20176/17 osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymässä tai asemakaavaosaston esittelijän 10.12.2013 esittämässä muodossa.

Muilta osin mainittuun sopimukseen ei tehdä muutoksia.

C

Lautakunta päättänee oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään päätösehdotuksessa A mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen.

D

Lautakunta päättänee esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakuntaa kehotetaan jatkamaan neuvotteluja Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n kanssa, jolloin tavoitteena on sopimus sen toimintojen siirtämisestä kokonaisuudessaan nykyisistä tiloista (ns. Nosturi-rakennus) korvaaviin tiloihin jo ennen nykyisen huoneenvuokrasopimuksen päättymistä 31.12.2019 ja viimeistään 31.12.2017 mennessä, jotta Telakkarannan alue voidaan kehittää uuteen käyttöön mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti. Edelleen ELMU ry:n huoneenvuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2019 sopimusta ei enää jatketa ja sen hallinnoimat tilat pyritään tämän jälkeen mahdollisimman nopeasti vapauttamaan kaupungin vapaaseen hallintaan.

Tiivistelmä

Hietalahden ns. Telakkarannan aluetta on tarkoitus kehittää korkeatasoisena merellisenä asuin- ja liikerakentamisen sekä palveluiden alueena. Alueelle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 12100.

Skanska ja Helsingin kaupunki ovat päässeet liitteenä nro 1 olevan sopimusehdotuksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Kiinteistökaupan esisopimus koskee asemakaavan muutoksella nro 12100 muodostettavia AK-tontteja 5130/1 ja 5131/1 sekä määräalaa KTYA / s-tontista 5132/1. Esisopimuksen tarkoituksena on sopia toimenpiteistä sekä kaupungin ja Skanskan välisistä sopimusjärjestelyistä, joita kaavan läpivieminen ja alueen toteuttaminen edellyttävät. Lisäksi esisopimuksella on tarkoitus vahvistaa ne keskeiset periaatteet ja ehdot, joiden pohjalta lopulliset luovutus- ym. sopimukset tullaan laatimaan.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on suunnitella Telakkarannan alue laadultaan korkeatasoiseksi kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa pidetään lähtökohtana arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen perusratkaisuja ja laatutasoa sekä sitä, että alueesta tulee elävä kaupunkitila ja alueen merellisyys hyödynnetään mahdollisimman hyvin.

Esisopimuksen kohteena olevat tontit myydään vaiheittain Skanskalle tai sen perustamille yhtiöille käypään markkinahintaan ja niiden yhteenlaskettu kauppahinta on arviolta vähintään noin 35,74 milj. euroa. Tontit tulisi esisopimuksen ehtojen mukaan rakentaa kokonaisuudessaan valmiiksi viimeistään kymmenen vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen nro 12100 lainvoimaistumisesta edellyttäen, että esisopimuksessa mainitut edellytykset täyttyvät.

Alueen pohjoisin osa (ns. Nosturin alue), jolla sijaitsee nk. Nosturi-rakennus, on kaupungin suorassa omistuksessa ja hallinnassa. Nosturi-rakennuksessa toimii huoneenvuokrasopimuksen perusteella tällä hetkellä Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry (jäljempänä ”Elmu”). AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 rakentaminen edellyttää luonnollisesti, että Elmun toiminnot saadaan siirrettyä korvaaviin tiloihin, jotta vanha Nosturi-rakennus voidaan purkaa uudisrakentamisen tieltä.

Elmun toiminnot oli alun perin tarkoitus sijoittaa Skanskan omistamalla tontilla 20176/17 sijaitsevaan ns. konepajarakennukseen, joka olisi aluevaihdoin siirtynyt kaupungin omistukseen, sekä muihin konepajan läheisyydessä oleviin rakennuksiin. Konepajarakennuksen saneeraamiseen liittyy kuitenkin merkittäviä kustannuspaineita, eikä kaupunginvaltuuston hyväksymä tämänhetkinen investointiraami mahdollista konepajahankkeen toteuttamista. Näin ollen Elmulle joudutaan järjestämään korvaavat tilat muualta. Asiaa koskeva periaatepäätös on sisällytetty päätösehdotukseen.

Esittelijä

Varauspäätös ja sen jatkaminen

Kaupunginhallitus päätti 28.6.2010 (834 §) varata Skanskalle liitepiirroksessa ”Varausaluekartta 26.5.2010” osoitetun pinta-alaltaan noin 10 085 m²:n suuruisen tällä hetkellä STX Finland Oy:lle vuokratun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20176 tontin nro 20 osa-alueen varauspäätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Kaupunginhallituksen varauspäätös on liitteenä nro 5.

Kiinteistölautakunta päätti 7.2.2013 (58 §) jatkaa edellä mainittua varausta 31.12.2013 saakka entisin ehdoin.

Telakkarannan alue sekä alueen maanomistus ja -hallintasuhteet pääpiirteissään

Länsisataman kaupunginosaan Telakkakadun varteen sijoittuu tällä hetkellä pääasiassa telakka- ja teollisuuskäytössä oleva nk.

Telakkarannan alue. Alue muodostuu osasta kaupungin omistamaa tonttia 20176/20 sekä Skanskan omistamasta tontista 20176/17. Skanska on 20.12.2012 ostanut Wärtsilän Meriteollisuus Oy:n konkurssipesältä (jäljempänä ”konkurssipesä”) mainitun tontin siihen liittyvine rakennuksineen. Kaupunkikuvallisesti merkittävin tontilla sijaitseva rakennus on punatiilijulkisivuinen nk. konepajarakennus (noin 4 400 k-m²) vuodelta 1916.

Alueella on voimassa vuonna 1982 voimaan tullut asemakaavan muutos nro 8418, jonka mukaan alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Telakkarannan alueella on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12100, joka tähtää alueen maankäytön tehostamiseen ja kehittämiseen monipuoliseksi asuin-, toimitila- ja kulttuurialueeksi.

Pääosa kaupungin omistamasta Telakkarannan osa-alueesta on vuokrattu STX Finland Oy:lle (jäljempänä ”STX”) 30.6.2013 saakka ja sen jälkeen toistaiseksi kolmen (3) kuukauden irtisanomisajoin. Sopimuksen ehtojen mukaan kaupungilla on oikeus varata vuokra-alueen vanhan telakka-altaan ja Telakkakadun välinen alue kaupungin määräämälle suunniteltavaksi korkeatasoiseksi ja vetovoimaiseksi toimitila- ja asuntoalueeksi.

Alueen pohjoisin osa (ns. Nosturin alue), jolla sijaitsee nk. Nosturirakennus, on kaupungin suorassa omistuksessa ja hallinnassa. Nosturirakennuksessa toimii huoneenvuokrasopimuksen perusteella tällä hetkellä Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry (jäljempänä ”Elmu”).

Kaupunki ja konkurssipesä ovat vuodesta 1990 alkaen kiistelleet telakkakäytössä jo vuodesta 1864 toimineen alueen (tontista 20176/20 muodostuva noin 24 341 m²:n suuruinen alue) omistusoikeudesta ja hallintasuhteista. Korkein oikeus on vuonna 2005 antamallaan päätöksellä (KKO 2005:42) vahvistanut, että konkurssipesällä on ko. alueeseen ns. vakaa hallintaoikeus, jonka keskeisenä sisältönä on konkurssipesän oikeus käyttää aluetta siihen tarkoitukseen, johon se aikanaan on luovutettu (telakkatoiminta). Korkeimman oikeuden vahvistama vakaa hallintaoikeus kohdistuu myös nyt puheena olevaan asemakaavan muutoksen nro 12100 mukaiseen kaava-alueeseen.

Havainnekartta alueen nykytilanteesta (Skanska omistaa nykyisin tontin 20176/17) on liitteenä nro 6.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12100

Telakkarannan alueella on vireillä Länsisataman ja Punavuoren asemakaavan muutosehdotus nro 12100. Kaava-alue sijoittuu

Länsisataman kaupunginosaan Telakkakadun varteen meren äärelle. Kaava-alue on sijainniltaan erinomainen. Kaava-alue käsittää yhteensä noin 4,4 hehtaarin suuruisen alueen ja se muodostuu pääosin osasta kaupungin omistamaa teollisuus- ja varastorakennusten tonttia (T) 20176/20 sekä Skanskan omistamasta teollisuus- ja varastorakennusten tontista (T) 20176/17. Pääosa kaupungin omistamasta Telakkarannan osa-alueesta on vuokrattu STX:lle. Kaava-alueen maanomistus ja maa-alueiden hallinta on siten hajaantunut. Toteutuessaan asemakaavan muutos mahdollistaisi nykyisin lähes käyttämättömänä olevan Telakkarannan alueen maankäytön tehostamisen ja alueen kehittämisen monipuoliseksi asuin-, toimitila- ja kulttuurialueeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2013 lähettää 14.8.2012 päivätyn ja 10.12.2013 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Kiinteistölautakunta antoi 29.11.2012 (624 §) kaupunkisuunnittelulautakunnalle lausunnon asemakaavan muutosehdotuksesta puoltaen kaavan hyväksymistä lausunnossa esitetyin huomioin. Kiinteistölautakunta totesi muun ohella, että asemakaavan muutosehdotus luo edellytykset korkeatasoisen ja viihtyisän sekä toiminnoiltaan monipuolisen asuin-, toimitila- ja kulttuurialueen rakentamiselle. Edelleen lautakunta totesi, että kaavamuutos edellyttänee maapoliittisia neuvotteluja alueen yksityisten maanomistajien kanssa ja ettei kaavamuutosta tulisi saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin maapoliittisten neuvottelujen tarve on lopullisesti arvioitu ja mahdollisesti vaadittava maankäyttösopimus tehty.

Erityisesti kiinteistölautakunta kiinnitti huomiota konepajarakennuksen saneerauskustannuksiin. Lautakunta totesi, että ”nykyisessä Nosturi-rakennuksessa toimivan Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n toiminnot on suunniteltu sijoitettavaksi kaupungin omistukseen siirtyvään konepajarakennukseen, joka on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltavaksi, sekä muihin konepajan läheisyydessä oleviin rakennuksiin. Kiinteistöviraston tilakeskuksen selvitysten mukaan konepajarakennuksen saneeraamiseen liittyy merkittäviä kustannuspaineita. Hankesuunnitelmaluonnoksen mukaan saneerauskustannukset ovat yli 30 miljoonaa euroa. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi selvittää, onko taloudellisia edellytyksiä saneeraukseen kaavaehdotuksen suojelumääräykset huomioon ottaen. Kiinteistölautakunta katsoo, että saneeraukseen liittyvien kustannuspaineiden helpottamiseksi ja rakennuksen toiminnallisen suunnittelun helpottamiseksi po. rakennusta koskevien

suojelutavoitteiden tulisi koskea vain rakennuksen kaupunkikuvallisia osia".

Asemakaavan muutosehdotus nro 12100 on liitteenä nro 4.

Kaavaehdotuksen ja varauspäätöksen toteuttamisen edellyttämät kiinteistö- ja muut järjestelyt sekä niiden tilanne

Telakkarannan alue on tällä hetkellä vajaakäytössä, ja pääosa kaavaehdotuksen alueelle sijoittuvista rakennuksista on tyhjillään. Sijainniltaan keskeisesti meren ääreen sijoittuvan alueen kehittämiselle on suuri tarve.

Skanska on kaupunginhallituksen varauspäätöksen ehtojen mukaisesti järjestänyt kaavoituksen pohjaksi arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranberg. Kilpailun jälkeen alueen kaavoitus on edennyt ns. kumppanuuskaavoituksena eli kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistötoimen ja Skanskan yhteistyönä. Asemakaavan muutosehdotus nro 12100 perustuu keskeisiltä osin voittaneeseen kilpailuehdotukseen.

Kaava-alue muodostuu mm. Skanskan omistamasta teollisuus- ja varastorakennusten tontista (T) 20176/17. Asemakaavan muutoksen seurauksena Skanskan omistaman tontin arvo nousee merkittävästi, joten Skanskan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen lopputuloksena on laadittu liitteen nro 3 mukainen maankäyttösopimus, joka on kaupungin osalta hyväksytty kaupunginhallituksessa 10.6.2013 (696 §).

Maankäyttösopimuksen ehtojen mukaan Skanska suorittaa kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta yhteensä 393 900 euroa. 166 700 euroa korvauksesta suoritetaan siten, että Skanska luovuttaa kaupungille konkurssipesältä 20.12.2012 osana tontin 20176/17 kauppaa siirtyneen kaupunkiin kohdistuvan ns. vakaasta hallintaoikeudesta johtuvan perusteeltaan ja määrältään riidanalaisen saatavan sekä samalla sitoutuu olemaan esittämättä kaupunkia kohtaan mitään edellä mainittuun saatavaan tai vakaaseen hallintaoikeuteen liittyviä vaatimuksia ja kaikin tavoin myötävaikuttamaan siihen, että vakaa hallintaoikeus lakkautetaan suhteessa kaupunkiin. Loput 227 200 euroa korvauksesta suoritetaan siten, että Skanska luovuttaa kaupungille erillisellä luovutuskirjalla Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tontista 17 noin 2 272 m²:n suuruisen määräalan. Kyseinen määräala on asemakaavan muutosehdotuksessa nro 12100 osoitettu pääosin yleisiksi katualueiksi.

Maankäyttösopimus siihen tehtävine vähäisine tarkistuksineen on tarkoitus allekirjoittaa Skanskan kanssa samassa yhteydessä kuin allekirjoitetaan jäljempänä tarkemmin esiteltävä Telakkarannan alueen tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus.

Konkurssipesä ja kaupunki ovat 20.6.2013 allekirjoittaneet erillisen sopimuksen vakaan hallintaoikeuden lakkauttamisesta. Mainittu sopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 10.6.2013 (696 §). Sopimuksen mukaan vakaa hallintaoikeus lakkaa olemasta voimassa mainitun sopimuksen allekirjoituksin eikä kaupunki suorita konkurssipesälle tämän johdosta mitään vastiketta. Samalla kaupunki sitoutuu olemaan esittämättä konkurssipesää kohtaan mitään vaatimuksia, jotka koskevat vakaan hallintaoikeuden alaisella määräalalla olevien rakennusten ym. purkamista, määräalan siivoamista ja kunnostamista tai kyseisen määräalan maaperän puhdistamista.

Kiinteistöjärjestelyjen lähtökohtana on myös, että STX:n kaava-alueeseen kohdistuva maanvuokraoikeus rakennuksineen siirtyisi Skanskalle ja Skanska vastaisi maanvuokrasopimuksen päättyessä alueen maaperän puhdistamisesta sekä tarvittavista rakennusten puruista maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Maanvuokrasopimus päätetään viimeistään kaavamuutoksella muodostettavien tonttien luovuttamisen yhteydessä.

Skanskan ja STX:n välisen esisopimuksen mukaan Skanska ostaa sopimuksessa määriteltyjen kaupantekoedellytysten täyttyessä 30.6.2014 mennessä STX:n Telakkarannan alueeseen kohdistuvan vuokraoikeuden rakennuksineen ja hankkii tällä tavoin itselleen kaikki maanvuokrasopimukseen perustuvat oikeudet ja velvoitteet. Kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaan STX:n vuokraoikeuden hankkiminen on eräs edellytys sille, että sopimuksen tarkoittamat tontit voidaan luovuttaa Skanskalle.

Asemakaavan muutoksen nro 12100 mukaisten AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 rakentaminen edellyttää luonnollisesti, että nykyisin ns. Nosturi-rakennuksessa toimivan Elmun toiminnot saadaan siirrettyä korvaaviin tiloihin, jotta vanha Nosturi-rakennus voidaan purkaa uudisrakentamisen tieltä. Elmun toiminnot oli alun perin tarkoitus sijoittaa Skanskan omistamalla tontilla sijaitsevaan ns. konepajarakennukseen, joka olisi aluevaihdoin siirtynyt kaupungin omistukseen, sekä muihin konepajan läheisyydessä oleviin rakennuksiin. Konepajarakennuksen saneeraamiseen liittyy kuitenkin merkittäviä kustannuspaineita. Kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemien ensimmäisten selvitysten mukaan konepajarakennuksen saneerauskustannukset ovat yli 30 milj. euroa (alv. 0 %) ilman

tonttikustannuksia sekä rakennuksen teknistä arvoa. Skanskan tekemien suunnitelmatarkistusten ja kustannuslaskelmien mukaan saneerauskustannukset voitaisiin laskea noin 21 milj. euroon (alv. 0 %) ilman tonttikustannuksia sekä rakennuksen teknistä arvoa. Taloudellisia edellytyksiä Elmun toimintojen sijoittamiseksi mainittuihin tiloihin ei ole, koska kaupunginvaltuuston hyväksymä investointiraami ei mahdollista konepajahankkeen toteuttamista ja korkeat saneerauskustannukset edellyttäisivät tinkimistä kaupungin tuottotavoitteesta po. tilojen osalta. Näin ollen Elmulle joudutaan etsimään korvaavat tilat muualta.

Eräs mahdollinen vaihtoehto on Elmun toimintojen sijoittaminen Sörnäisten Suvilahden teräksiseen Kaasukelloon rakennettaviin tiloihin. Tätä mahdollisuutta on alustavasti selvitetty, mutta Elmu ei ainakaan tässä vaiheessa ole pitänyt sitä mahdollisena korvaavana vaihtoehtona.

Edellä mainitun perusteella asiassa esitetään tehtävän kaupunginvaltuuston periaatepäätös (päätösehdotus D), jonka mukaan kiinteistölautakuntaa kehotetaan jatkamaan neuvotteluja Elmun kanssa, jolloin tavoitteena on sopimus sen toimintojen siirtämisestä kokonaisuudessaan nykyisistä tiloista (ns. Nosturi-rakennus) korvaaviin tiloihin jo ennen nykyisen huoneenvuokrasopimuksen päättymistä 31.12.2019 ja viimeistään 31.12.2017 mennessä, jotta Telakkarannan alue voidaan kehittää uuteen käyttöön mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti. Edelleen Elmun huoneenvuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2019 sopimusta ei enää jatketa ja sen hallinnoimat tilat pyritään tämän jälkeen mahdollisimman nopeasti vapauttamaan kaupungin vapaaseen hallintaan. Periaatepäätös on tarkoitus käsitellä kaupunginvaltuustossa samassa yhteydessä kuin käsitellään päätösehdotuksen A mukainen Telakkarannan alueen tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus.

Maankäyttösopimuksen ehtojen tarkistaminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2013 lähettää 14.8.2012 päivätyn ja 10.12.2013 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotukseen muistutusten, kirjeiden, lausuntojen ja jatkosuunnittelun johdosta tehtyjen muutosten vuoksi kaavaehdotuksessa konepajarakennukselle muodostettavan tontin 5133/1 käyttötarkoitus muutettiin kulttuuritoimintoja varten varattavasta teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaasta yleisten rakennusten korttelialueesta (Y/s) teollisuushistoriallisesti ja

rakennustaiteellisesti arvokkaaksi palvelu-, liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (PK/s). Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin saisi sijoittaa mm. palvelutiloja kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa sekä julkisia palveluja varten. Samalla tontille 5133/1 kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeus väheni hieman (370 k-m²).

Kaupunkisuunnittelulautakunta muutti kokouksessaan 10.12.2013 edellä mainittua asemakaavaosaston esittelijän esittämää käyttötarkoitusta (PK/s) teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi kulttuuri- ja viihderakennusten korttelialueeksi (PYV/s). Kyseistä korttelialuetta koskevan muutetun määräyksen mukaan rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viihdetoimintaa sekä näitä palvelevaa ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa.

Esittelijän näkemyksen mukaan kaavaehdotuksessa konepajarakennukselle muodostettavan tontin käyttötarkoitus (PYV/s) on hyvin samankaltainen kuin alkuperäinen käyttötarkoitus (Y/s). Toisaalta, mikäli kaupunginhallitus päättäisi muuttaa käyttötarkoituksen takaisin asemakaavaosaston esittelijän esittämään muotoon (PK/s), mahdollistaisi tämä varsin avoin käyttötarkoitus monen erityyppisen toiminnan sijoittamisen konepajarakennukseen, jolloin sen lopullinen käyttötarkoitus selviäisi vasta hankkeen rakennuslupasuunnitelmista.

Esittelijä katsoo, että ottaen huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymässä kaavaehdotuksessa konepajarakennukselle muodostettavan tontin 5133/1 käyttötarkoituksen vähäinen muutos ja sille osoitetun rakennusoikeuden pieni vähennys Skanskan omistaman tontin 20176/17 arvo ei päivitetyssä kaavaehdotuksessa ole olennaisesti muuttunut. Tontin arvon muutos ei olisi olennainen myöskään siinä tapauksessa, että kaupunginhallitus päättäisi palauttaa konepajarakennukselle muodostettavan tontin käyttötarkoituksen takaisin asemakaavaosaston esittelijän esittämään muotoon (PK/s). Näin ollen Skanskan velvollisuutta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ei ole aiheellista tarkistaa.

Maankäyttösopimukseen esitetään kuitenkin tehtävän pieni teknisluonteinen tarkistus johtuen Telakkarannan asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen käsittelystä muistutusten, kirjeiden, lausuntojen ym. takia kaupunkisuunnittelulautakunnassa (päätösehdotus B).

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2013 (696 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään asemakaavan muutosehdotukseen nro 12100 liittyvään maankäyttösopimukseen vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä, joten lautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Neuvoteltu kiinteistökaupan esisopimus

Skanska ja kaupunki ovat päässeet liitteenä nro 1 olevan sopimusehdotuksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Esisopimuksen tarkoituksena on sopia toimenpiteistä sekä kaupungin ja Skanskan välisistä sopimusjärjestelyistä, joita kaavan läpivieminen ja alueen toteuttaminen edellyttävät. Lisäksi esisopimuksella on tarkoitus vahvistaa ne keskeiset periaatteet ja ehdot, joiden pohjalta lopulliset luovutus- ym. sopimukset tullaan laatimaan.

Kiinteistökaupan esisopimus koskee liitekartasta nro 2 ilmeneviä kaupungin omistamasta Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tontista 20 sekä osin liikennealueesta 5 L 100 muodostuvia asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 mukaisia suunniteltuja tontteja (AK-tontit 5130/1 ja 5131/1 sekä määräala KTYA / s-tontista 5132/1) vastaavia määräaloja. Myytävien tonttien ja määräalan rakennusoikeus on yhteensä 21 370 k-m², josta yhteensä noin 19 250 k-m² on asuntokerrosalaa ja yhteensä noin 2 120 k-m² liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. Yhteensä 470 k-m² rakennusoikeudesta sijoittuu suojeltuun rakennukseen.

Kiinteistökauppoja koskevat yleiset edellytykset

Esisopimuksen kohdissa 4.-4.1.2. on sovittu kiinteistökauppojen tekemiselle asetetut edellytykset, joiden täyttyessä kaupunki ja Skanska tekevät tarvittavat kiinteistökaupat yhdessä neuvotelluin sekä kaupungin toimivaltaisen viranomaisen hyväksymin ehdoin. Kauppojen ehdot perustuvat tällöin esisopimukseen sekä kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamiin ehtoihin.

Kaikkien tonttien osalta kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on, että

- Asemakaavan muutos nro 12100 tulee voimaan kortteleiden 5132, 5131 ja 5130 osalta sisällöltään olennaisin osin kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymän kaavamuutosehdotuksen mukaisena.

- Konkurssipesän vakaa hallintaoikeus ja kaikki siihen perustuvat eri osapuolten vaatimukset päätetään esisopimuksen kohdassa 3.2. mainitulla tavalla.

- Skanska allekirjoittaa maankäyttösopimuksen sekä siihen liittyvät sopimukset ja noudattaa näissä asetettuja ehtoja.

- Skanska hankkii Telakkarannan alueeseen kohdistuvan STX:n vuokraoikeuden rakennuksineen tai ottaa muutoin vastattavakseen kaikista po. vuokraoikeuden mukaisista vastuista ja velvoitteista.

Tonttien luovuttamisen ja kauppahintojen maksamisen määräajat

Kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamien Telakkarannan alueen tonttien rakentamisen on tarkoitus edetä kaakosta luoteeseen. Ensin luovutettaisiin siten määräala KTYA / s -tontista 5132/1. Mainitun määräalan rakennusoikeus on yhteensä noin 3 270 k-m², josta noin 2 550 k-m² on asuntokerrosalaa ja noin 250 k-m² liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. 470 k-m² määräalan rakennusoikeudesta sijoittuu suojeltuun rakennukseen.

Edellytysten täyttyessä ensimmäinen kauppa (määräala tontista KTYA / s 5132/1) tehtäisiin viimeistään kolmen kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 12100 voimaan tulosta. Kyseisen tontin kauppahinta tulisi maksaa kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa.

Edellytysten täyttyessä seuraava kauppa (AK-tontit 5130/1 ja 5131/1) tehtäisiin kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun ns. Nosturi-rakennus on siirtynyt kaupungin suoraan hallintaan, kuitenkin aikaisintaan kahden vuoden kuluttua siitä, kun alueen asemakaava on saanut lainvoiman.

Keskimmäinen AK-tontti 5131/1 on jaettu kahteen hankekokonaisuuteen (osa-alueet B1 ja B2) liitekartan nro 2 osoittamalla tavalla. Osa-alueen B1 rakennusoikeus on yhteensä noin 5 000 k-m², josta noin 4 600 k-m² on asuntokerrosalaa ja noin 400 k-m² liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. Osa-alueen B2 rakennusoikeus on yhteensä noin 5 000 k-m², josta noin 4 600 k-m² on asuntokerrosalaa ja noin 400 k-m² liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. AK-tontin 5130/1 rakennusoikeus on yhteensä noin 8 100 k-m², josta noin 7 500 k-m² on asuntokerrosalaa ja noin 600 k-m² liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa.

Omistus- ja hallintaoikeus AK-tontteihin 5130/1 ja 5131/1 siirtyisi Skanskalle heti kauppakirjan allekirjoituksin, ja AK-tontin 5131/1 osa-alueen B1 kauppahinta tulisi maksaa kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa. AK-tontin 5131/1 osa-alueen B2 kauppahinta tulisi maksaa, kun tontilla ryhdytään varsinaiseen talonrakentamiseen liittyviin toimenpiteisiin, mutta kuitenkin viimeistään 18 kuukauden kuluessa AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Viimeisen AK-tontin 5130/1 kauppahinta tulisi maksaa, kun tontilla ryhdytään varsinaiseen talonrakentamiseen liittyviin toimenpiteisiin, mutta kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluessa AK-tontin 5131/1 osa-alueen B2 kauppahinnan suorittamisesta.

Edellä kuvattu menettely on tarpeen, jotta Skanska saisi mahdollisimman aikaisessa vaiheessa tontteja palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämän omistus- ja hallintaoikeuden tontteihin. Tarvittaessa kaupunki vuokraisi lisäksi pysäköintilaitosten toteuttamisen edellyttämät kadunalaiset määräalat kiinteistökauppojen yhteydessä esisopimuksen kohdasta 5.2. ilmenevällä tavalla. Kaupungin asema turvattaisiin AK-tontin 5131/1 osa-alueeseen B2 sekä AK-tonttiin 5130/1 parhaalle etusijalle vahvistettavilla kiinnityksillä mainittujen tonttien kauppahintojen maksamisen vakuudeksi. Vaihtoehtoisesti AK-tontin 5131/1 osa-alueen B1 ja osa-alueen B2 sekä AK-tontin 5130/1 kauppakirjat voitaisiin tehdä ja allekirjoittaa vaiheittain edellä kuvattujen maksupostien mukaisessa aikataulussa, jolloin kaupan kohteena olevaa osa-aluetta tai tonttia koskeva kauppahinta maksettaisiin ja omistus- ja hallintaoikeus siirtyisi kaupanteossa.

Tonttien valmistumisen määräajat

Telakkarannan alueen tontit tulisi esisopimuksen ehtojen mukaan rakentaa kokonaisuudessaan valmiiksi viimeistään kymmenen (10) vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen nro 12100 lainvoimaistumisesta edellyttäen, että ns. Nosturi-rakennus siirtyy kaupungin välittömään hallintaan viimeistään kahden vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen nro 12100 lainvoimaistumisesta. Mikäli Nosturi-rakennuksen vapautuminen tästä viivästyy, valmistumisajankohtaa siirrettäisiin viivästystä vastaavalla määrällä.

Esittelijän mielestä tonttien valmistumisen aikataulua voidaan pitää varsin realistisena ottaen huomioon, että maantieteellisesti rajatulle ja arvokkaalle alueelle rakennetaan suuri määrä korkeatasoisia omistusasuntoja. Mikäli tonttien valmistumisen aikataulua tiukennettaisiin, lisäisi se tarpeettomasti asuntojen kysyntään liittyvää riskiä. Edelleen tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tulee varata riittävästi aikaa, sillä Telakkarannan alueella edellytetään pilaantuneiden maiden puhdistustoimenpiteitä sekä rakennusten purkutoimenpiteitä (Nosturi-rakennus).

Kaupungilla olisi lisäksi esisopimuksen kohdasta 4.3. tarkemmin ilmenevällä tavalla oikeus perustellusta syystä myöntää edellä mainittuihin kiinteistökauppojen kauppahinnan maksamisen ja tonttien valmistumisen määräaikoihin pidennystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi

kerrallaan. Perusteltuna syynä voitaisiin pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan niin heikko, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ole, koska niille ei todennäköisesti tulla saamaan ostajia ja/tai vuokralaisia tai niiden rakentamiseen ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia tai rahoittajia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävin ehdoin. Edellä esitetystä riippumatta asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei kuitenkaan katsottaisi sellaiseksi syyksi, jonka perusteella Skanskalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Edellä mainittua ehtoa voidaan esittelijän mielestä pitää hyväksyttävänä, koska näin koko Telakkarannan alueen tonttien toteuttamiseen saadaan tarvittavaa liikkumavaraa. Tämä on myös kaupungin edun mukaista, sillä kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli niille toteutettavien asuntojen keskimääräinen myyntihinta ylittää tietyt raja-arvot (ks. esisopimuksen kohta 4.5.1.).

Tonttien kauppahinnan määräytyminen ja kauppahinta

Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevien tonttien hinnoittelu on kaksijakoinen. Tonttien kiinteät vähimmäismyyntihinnat perustuvat käypiin mutta maltillisiin markkinahintoihin, jotka on varmistettu ulkopuolisen asiantuntijan antamalla arviolausunnolla. Tonttien toteutuksen aikataulu on kuitenkin varsin pitkä, joten alueella tapahtuva mahdollinen tonttimaan arvon kohoaminen, suhdannevaihtelut sekä niiden asuntojen hintoihin heijastuvat vaikutukset on pyritty huomioimaan määrittelemällä tonteille tietty mahdollisesti perittävä lisäkauppahinta. Edellä mainitun perusteella tonttien kauppahintaneuvotteluissa on päädytty seuraaviin hintoihin:

Suunnitellun KTYA / s-tontin 5132/1 osasta (alue A) muodostettavan tontin asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1 600 euroa / k-m².

Lisäkauppahintaa perittäisiin 25 % siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 7 000 euroa / as-m².

Suunnitellun AK-tontin 5131/1 osa-alueesta B1 (alue B1) sekä osa-alueesta B2 (alue B2) muodostettavien tonttien asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1 800 euroa / k-m².

Lisäkauppahintaa perittäisiin 25 % siltä osin kuin suunnitellun AK-tontin 5131/1 osa-alueista B1 (alue B1) sekä B2 (alue B2) muodostettaville tonteille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien

osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 8 000 euroa / as-m².

Suunnitellusta AK-tontista 5130/1 (alue C) muodostettavan tontin asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1 800 euroa / k-m².

Lisäkauppahintaa perittäisiin 25 % siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 8 000 euroa / as-m².

Myytäville tonteille (alueet A, B1, B2 ja C) toteutettavan liike-, hotelli- ja toimistorakennusoikeuden kiinteä yksikköhinta on 800 euroa / k-m², pois lukien KTYA / s-tontilla 5132/1 (alue A) sijaitseva rakennus nro 11 (ns. Messinkivalimorakennus), jonka rakennusoikeuden hinta on 600 euroa / k-m². Kyseinen rakennus on kaavassa määrätty suojeltavaksi.

Kunkin tontin vähimmäismyyntihinta määräytyisi edellä mainituin tavoin määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan sekä tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Kauppahintaa perittäisiin kaikissa tapauksissa vähintään kunkin tontin kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden osalta. Mikäli lainvoimaisesta rakennusluvasta todettava rakennusoikeus ylittäisi kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden, kaupungilla olisi oikeus periä kauppahintaa myös ylityksen osalta. Kauppahintaa ei kuitenkaan perittäisi siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat rakentamisen kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tonteille rakennettavat asunnot tulee esisopimuksen ehtojen mukaan tarjota ensisijaisesti kuluttajien ostettaviksi omistusasuntotarkoituksiin, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Skanska olisi lisäksi velvollinen pidättäytymään kaikista sellaisista toimista, jotka ovat omiaan aiheuttamaan kaupungille tulonmenetystä tontin lisäkauppahinnan alenemisen johdosta. Tonttien lisäkauppahinnan maksamisesta on kerrottu tarkemmin esisopimuksen kohdassa 4.5.1.

Edellä mainitun perusteella esisopimuksen tarkoittamien tonttien kauppahinnaksi muodostuisi kokonaisuudessaan vähintään noin 35,74 milj. euroa (määräala suunnitellusta KTYA / s-tontista 5132/1 4,56 milj. euroa, suunniteltu AK-tontti 5131/1 17,2 milj. euroa ja suunniteltu AK-tontti 5130/1 13,98 milj. euroa). Näin ollen tonttien myynnistä päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Skanskan toteutusvelvollisuudesta yleisesti sekä esisopimuksen toteutusvarmuudesta

Kaikki kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkoitetut Telakkarannan alueen tontit on tarkoitus toteuttaa rakennuttajan (Skanska) kokonaisvastuuperiaatteella. Skanska olisi velvollinen

kustannuksellaan toteuttamaan kaikki myytävät tontit kokonaisuudessaan täysin valmiiksi esisopimuksen ja myöhemmin laadittavien kiinteistökauppojen kauppakirjojen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Skanska olisi lisäksi velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Skanska vastaisi lisäksi kustannuksellaan kaikista esisopimuksessa tarkoitetuista Telakkarannan alueen tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Esisopimuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota tonttien toteutusvarmuuteen liittyviin kysymyksiin. Esisopimuksen ehtojen mukaan kaupunki olisi oikeutettu saamaan mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 300 000 euroa, mikäli Skanska kieltäytyisi esisopimuksessa kuvatun järjestelyn toteuttamisen edellyttämien kiinteistökauppojen tekemisestä tai muuten rikkoisi esisopimuksen ehtoja. Lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatettavan sopimussakon määrä olisi 10 % kulloisestakin tontin kauppahinnasta.

Eräänä esisopimuksen voimaantulon edellytyksenä olisi, että Skanska luovuttaa esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupungille 500 000 euron suuruisen omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen kaupungin hyväksymän vakuuden. Lisäksi edellä mainitut tonttien kauppahinnan maksamisen vakuudeksi vahvistettavat kiinnitykset turvaavat kaupungin asemaa.

Tonttien toteuttamisen kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kaupungin ja Skanskan yhteisenä tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa Telakkarannan alue laadultaan korkeatasoiseksi kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa pidetään lähtökohtana voittaneen kilpailuehdotuksen (Lundgaard & Tranberg) perusratkaisuja ja laatutasoa sekä sitä, että alueesta tulee elävä kaupunkitila ja alueen merellisyys hyödynnetään mahdollisimman hyvin.

Tonttien luovutusehtojen mukaan niille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisilta perusratkaisuiltaan arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranbergin voittaneesta kilpailuehdotuksesta ilmeneviä perusratkaisuja ja laatutasoa noudattaen.

Ns. Saharakennuksen (rakennus nro 14) mahdollinen luovuttaminen

Esisopimuksessa lähdetään siitä, että kaupungilla olisi harkintansa mukaan oikeus edellyttää, että Skanska luovuttaa kohtuullisin ehdoin KTYA / s-tontilla 5132/1 sijaitsevan rakennuksen nro 14 (ns. Saharakennus) teknisestä arvosta kaupungin osoittamalle taholle, joka saneeraa rakennukseen tilat toimintaansa varten. Tällöin rakennusta varten muodostettaisiin oma tarkoituksenmukainen tontti, jonka kaupunki vuokraisi erikseen tehtävin sopimuksin rakennuksen luovutuksensaajalle. Mikäli kaupunki ei olisi 31.12.2015 mennessä osoittanut rakennukselle käyttäjää, voisi Skanska menetellä rakennuksen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Tällöin kaupunki vuokraisi rakennusta varten muodostettavan oman tontin Skanskalle tai sen määräämälle erikseen sovittavin ehdoin.

Mainittuun rakennukseen on kaavailtu sijoitettavan kaupungin merellisyyttä korostavaa toimintaa, mahdollisesti esimerkiksi Helsingin merellisyyteen ja merelliseen historiaan liittyviä näyttelytiloja sekä kahvilatiloja. Ulkopuolinen kiinnostus mainittua rakennusta kohtaan tullaan jatkossa selvittämään.

Nosturi-rakennuksen siirtyminen kaupungin vapaaseen hallintaan ja esisopimuksen raukeaminen AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 osalta

Kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaan kaupunki neuvottelee ja pyrkii sopimaan Elmun kanssa sen toimintojen siirtämisestä kokonaisuudessaan nykyisistä tiloista (ns. Nosturi-rakennus) korvaaviin tiloihin jo ennen nykyisen vuokrasopimuksen päättymistä 31.12.2019 ja viimeistään 31.12.2017 mennessä, jotta Telakkarannan alue voidaan kehittää uuteen käyttöön mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti. Näin ollen kaupunki ei sopimusoikeudellisesti sitoudu siihen, että Nosturi-rakennus vapautetaan viimeistään Elmun nykyisen huoneenvuokrasopimuksen päättyessä tai tätä aikaisemmin. Asiassa esitetään kuitenkin tehtävän erillinen periaatepäätös, jonka sisältöä on selostettu tarkemmin edellä.

Esisopimuksessa lähdetään siitä, että mikäli Nosturi-rakennus ei olisi 31.3.2020 mennessä siirtynyt kaupungin vapaaseen omistajahallintaan ja ellei osapuolten välillä toisin sovittaisi, raukeaisi esisopimus AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 osalta. Tällöin kaupungilla olisi mainitussa tilanteessa oikeus menetellä näiden tonttien osalta parhaaksi katsomallaan tavalla, eikä osapuolilla olisi oikeutta vaatia toisiltaan korvauksia. Mainitussa tilanteessa kaupunki olisi velvollinen erikseen tehtävällä varauspäätöksellä varaamaan Skanskalle myöhemmin yksilöitävän asuinkerrostalotontin / -tontit (AK) esisopimuksen kohdassa 4.4. tarkemmin mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Pilaantuneen maaperän puhdistamis- ja rakennusten purkamisvastuut

Skanska vastaisi kustannuksellaan pilaantuneen maaperän ja tarvittavissa määrin sedimenttien puhdistamisesta esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä omistamillaan alueilla sekä STX:n maanvuokraoikeuden mukaisella vuokra-alueella sen ostaessaan.

Esisopimuksen lähtökohtana on, että Skanska suorittaisi tarvittavat viranomaispäätösten edellyttämät pilaantuneen maaperän puhdistustoimenpiteet talonrakentamisen yhteydessä esisopimuksen tarkoittamien alueiden osalta myös siltä osin kuin ne kuuluvat kaupungin puhdistusvastuulle. Kaupunki korvaisi Skanskalle tavanomaiseen maanrakentamiseen nähden ylimääräiset kulut kaupungin tavanomaisesti noudattaman käytännön mukaisesti.

Skanska vastaisi lisäksi kustannuksellaan kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevien tonttien alueella ja niiden maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista ja muista vastaavista, ja olisi velvollinen kustannuksellaan poistamaan ne uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Skanska vastaisi edellä mainituista myös siltä osin kuin ne sijoittuvat yleisille alueille tai muille alueille, jotka kuuluvat Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle.

Kaupungin ja Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle tulevat alueet on määritelty kiinteistökaupan esisopimuksen liitekartassa nro 5.

Skanskalla olisi kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella oikeus hakea Nosturi-rakennuksen purkulupaa. Rakennuksen purkuoikeuden Skanska saisi, kun AK-tontin 5131/1 osa-alueen B2 kauppakirja on allekirjoitettu ja kun kaupunki on luovuttanut kaupanteon yhteydessä tai mahdollisimman pian erikseen tehtävin sopimuksin rakennuksen korvauksetta Skanskalle tai sen määräämälle purkamista varten.

Kaupunki vastaisi Nosturi-rakennuksen purkukustannuksista siltä osin kuin ne kohdistuvat sen puhdistus- ja purkuvastuulle kuuluvalle alueelle. Mikäli purkukustannukset kohdistuvat Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle kuuluvalle alueelle, vastaisi Skanska tältä osin purkukustannuksista. Tarkemmin Nosturi-rakennuksen ym. mahdollisesti purettavien rakennusten purkuasiaa on selostettu esisopimuksen kohdassa 5.4.

Esisopimuksen voimassaolosta

Esisopimus olisi voimassa siihen asti, kunnes siinä tarkemmin kuvattuja järjestelyjä koskevat sitovat sopimukset on allekirjoitettu,

kuitenkin enintään 31.12.2021 asti, ellei esisopimuksessa mainitusta muuta johdu.

Kaupungilla olisi seuraamuksitta oikeus määrätä esisopimus kokonaan tai osittain päättymään ennen mainittua määräaikaa, mikäli Skanska olennaisesti rikkoo esisopimuksen ehtoja eikä kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa laiminlyöntiään. Tarkemmin esisopimuksen voimassaolosta ja siirtokelpoisuudesta on mainittu sopimuksen kohdassa 6.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

1	Kiinteistökaupan esisopimus
2	Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevat määräalat
3	Maankäyttösopimus, Helsingin kaupunki ja Skanska Talonrakennus Oy
4	Asemakaavan muutosehdotus nro 12100
5	Kaupunginhallituksen varauspäätös, 28.6.2010 (834 §)
6	Havainnekartta alueen nykytilanteesta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Länsisatamaprojekti	Liite 1
Kiinteistövirasto, hallinto-osasto	Liite 1 Liite 3
Kiinteistövirasto, tonttiosasto	Liite 1
Kiinteistövirasto, tilakeskus	Liite 1 Liite 3
Skanska Talonrakennus Oy ehdotuksesta A	Muutoksenhakukielto, valmistelu Liite 1
Skanska Talonrakennus Oy ehdotuksesta B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 3
Skanska Talonrakennus Oy ehdotuksesta C	Muutoksenhakukielto, täytäntöönpano
Kaupunginhallitus	
Skanska Talonrakennus Oy ehdotuksesta D	Muutoksenhakukielto, valmistelu
ELMU ry	Muutoksenhakukielto, valmistelu