



14.01.2013

Kaj/8

## § 54

### Hietarannan entisen pukuhuonerakennuksen myymistä tai purkamista koskeva asia

HEL 2011-008405 T 10 06 01

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

#### Käsittely

Palautusehdotus:

Osku Pajamäki: Kaupunginhallitus päättäneen palauttaa Hietarannan pukuhuonerakennusta koskevan asian uudelleen valmisteltavaksi ja kehottaa samalla kiinteistölautakuntaa valmistelemaan esityksen rakennuksen ja sen pihapiirin varaamiseksi Töölö-Seura – Sällskapet Tölö ry:lle ja Töölöläinen Oy:lle 31.12.2013 loppuun asti ja muutoin mm. ehdoin, joiden mukaan varauksensaajilla on oikeus ostaa rakennus ja vuokrata sen erikseen määriteltävä pihapiiri myöhemmin sovittavin ehdoin ja edellyttäen, että varauksensaajat varausaikana esittävät kiinteistövirastolle luotettavan selvityksen hankkeensa aikataulusta ja toteutuskelpoisuudesta asemakaavamääräykset huomioon ottaen, sekä hankkeen kustannusarvion, rahoituslaskelman ja kustannusten kattamisen edellytykset.

Kannattajat: Tatu Rauhamäki

Vastaehdotus:

Elina Moisio: Kaupunginhallitus pysyttäytyy lautakunnan päätöksessä.

Elina Moisio vastaehtotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

#### Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kaupunginhallitus päättäneen palauttaa Hietarannan pukuhuonerakennusta koskevan asian uudelleen valmisteltavaksi ja kehottaa samalla kiinteistölautakuntaa valmistelemaan esityksen rakennuksen ja sen pihapiirin varaamiseksi Töölö-Seura – Sällskapet Tölö ry:lle ja Töölöläinen Oy:lle 31.12.2013 loppuun asti ja muutoin mm. ehdoin, joiden mukaan varauksensaajilla on oikeus ostaa rakennus ja vuokrata sen erikseen määriteltävä pihapiiri myöhemmin sovittavin ehdoin ja edellyttäen, että varauksensaajat varausaikana



esittävät kiinteistövirastolle luotettavan selvityksen hankkeensa aikataulusta ja toteutuskelpoisuudesta asemakaavamääräykset huomioon ottaen, sekä hankkeen kustannusarvion, rahoituslaskelman ja kustannusten kattamisen edellytykset.

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 11

Sirpa Asko-Seljavaara, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Tarja Kantola, Risto Kolanen, Eija Loukoila, Jan D Oker-Blom, Osku Pajamäki, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen

Tyhjä: 4

Kimmo Helistö, Elina Moisio, Johanna Sumuvuori, Ville Ylikahri

Poissa: 0

Äänin 11 - 0 (4 tyhjää) kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hietarannan asemakaava
- 2 Khs 15.8.2011 (§ 690)
- 3 Osto- ja vuokratarjous 25.5.2012
- 4 Töölö-Seura - Sällskapet Tölö ry:n kirje 21.12.2012
- 5 Luonnossuunnitelma
- 6 Pro Eira ry:n kirje

**Otteet**

**Ote**

Tarjouksentekijä

Pro Eira ry

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättäne

A



hylätä yhtymän, Töölö Seura ry ja Töölöläinen Oy, 25.5.2012 päivätyn osto- ja vuokratarjoituksen sekä vaihtoehtoisen vuokratarjoituksen,

B

hyväksyä Hietarannan entisen kesäkahvila- ja pukuhuonerakennuksen purkamisen arvonnäisäverottomalla 95 000 euron enimmäiskustannuksella, ja

C

kehottaa kiinteistölautakuntaa viipymättä ryhtymään tarpeellisiin toimenpiteisiin purkutöön toteuttamiseksi.

## Esittelijä

Kiinteistölautakunnan päätös ja otto-oikeuden käyttäminen

Kiinteistölautakunta päätti 29.11.2012 (617 §) äänestyksen jälkeen vastoin esittelijän ehdotusta hyväksyä Töölö Seura ry:n ja Töölöläinen Oy:n 25.5.2012 päivätyn tarjouksen ja myydä Hietarannan entisen pukuhuonerakennuksen yhden euron muodollisella kauppahinnalla ja muuten normaaleilla kauppaehtoilla perustettavan yhtiön lukuun Töölö Seura ry:lle ja Töölöläinen Oy:lle.

Samalla lautakunta edellytti, että kiinteistövirasto välittömästi valmistele ja tuo lautakunnan päätettäväksi esityksen pukuhuonerakennuksen pihapiirin muodostavan alueen vuokraamiseksi ostajalle. Lisäksi lautakunta totesi purkuhankkeen toteuttamiseksi tehdyt päätösehdotuksen kohdat rauenneiksi.

Päätökseen jätettiin eriävä mielipide.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja päätti 17.12.2012 (33 §) ottaa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi kiinteistölautakunnan 29.11.2012 (641 §) tekemän päätöksen Hietarannan vanhan pukuhuonerakennuksen purkamisesta tai myymisestä.

Kiinteistölautakunnan päätös ilmenee päätöshistoriasta.

Hietarannan entinen pukuhuonerakennus ja sen purkulupa

Hietarannan entinen pukuhuonerakennus on puurakenteinen, lautaseinäinen ja peltikattoinen yksikerroksinen ja anturoiden päälle alapuolisella avoimella ilmatilalla rakennettu lämmöneristämätön ja siten vain kesäkäyttöön suunniteltu rakennus, joka on valmistunut 1930, jota on laajennettu 1939 sekä 1962 ja jonka kerrosala on 637 kem<sup>2</sup> ja tilavuus 2 256 m<sup>3</sup>.



Kaupungin rakennuskonttori on rakentanut alun perin vain pukusuojaksi tarkoitetun rakennuksen kylmänä rakenteena ilman erillistä rakennuslupaa. Rakennukseen tehtyjen kuntotutkimusten mukaan se on huonokuntoinen ja toinen pää rakennuksesta on sortumavaaran takia käyttökiellossa, ja siksi tutkimusraportissa suositetaan pikaista purkamista, ettei rakennus aiheuta vaaraa kesällä sen alla majoileville nuorille tai viime aikoina laittomille majoittujille.

Rakennusvalvontavirasto myönsi liikuntaviraston hakemuksesta rakennukselle purkuluvan 14.12.2010.

Töölö Seura ry ja Suomen Kulttuuriperinnön tuki ry tekivät rakennuslautakunnalle oikaisuvaatimuksen em. päätöksestä. Samalla nämä yhteisöt pyysivät tekemään rakennuksesta kulttuurihistoriallisen tutkimuksen ja toivat julki myös osto- ja vuokratarkoituksensa rakennuksesta ja tontista.

Rakennusvalvontavirasto hylkäsi 7.6.2011 (221 §) oikaisuvaatimuksen kaupunkisuunnitteluvirastolta ja kaupunginmuseolta hankkimiinsa lausuntoihin ja tekemäänsä katselmukseen tukeutuen.

Purkulupa on voimassa ja lainvoimainen.

## Asemakaava

Hietarannan alueella voimassa olevassa asemakaavassa määritellylle uimaranta-alueelle on osoitettu rakennusoikeudeltaan 580 k-m<sup>2</sup>:n rakennusala vuonna 2011 valmistuneelle uudelle ympärivuotisessa käytössä olevalle kahvila- ja pukuhuonerakennukselle, minkä lisäksi alueelle on osoitettu rakennusalat 150 k-m<sup>2</sup>:n saunarakennukselle ja -terassille sekä 170 k-m<sup>2</sup>:n pukusuoja- ja huoltorakennukselle.

Entiselle pukusuojarakennukselle on osoitettu rakennusala merkinnällä vr, jonka mukaan rakennuksen saa säilyttää ja kunnostaa sellaiseen käyttöön, joka ei haittaa tai rajoita alueen asemakaavassa määrätyn pääkäyttötarkoituksen, uimaranta-alue, mukaista käyttöä. Liikuntavirasto ei kuitenkaan uimarannan uudelleenkaavoitusprosessin yhteydessä vuosina 1990 - 2005 löytänyt vanhalle pukuhuonerakennukselle käyttömahdollisuuksia.

Asemakaava on liitteenä 1.

## Kaupunginhallituksen kannanotto 15.8.2011 (690 §)

Kaupunginhallitus siirsi päätöksellään 15.8.2011 (690 §) rakennuksen liikuntalautakunnalta kiinteistölautakunnan omistajahallintoon. Kaupunginhallituksen käsittelyssä tehtiin vastaehdotus, jonka mukaan päätösehdotusta olisi tullut täydentää kehotuksella tutkia Töölö-Seura -



Sällskapet Töölö ry:n rakennuksesta tekemä ostotarjous. Vastaehdotus hylättiin äänestyksen jälkeen.

Kaupunginhallituksen päätös äänestyksineen on liitteenä 1.

## Ostotarjous

Kiinteistölautakunta päätti 20.12.2011 velvoittaa tilakeskuksen etsimään ostajaehdokkaita vanhalle pukuhuonerakennukselle toukokuun 2012 loppuun asti ja edellytyksellä, ettei ostajaehdokkaita löydy, hyväksyä rakennuksen purkamisen.

Rakennus voitaisiin myydä joko purettavaksi ja uimaranta-alueelta pois siirrettäväksi, tai myydä rakennus paikallaan pysytettäväksi. Paikallaan pysytettäessä sille tulisi vuokrata oma määräala, minimissään rakennuksen pohja.

Yhtymä, Töölö Seura Oy ja Töölöläinen Oy, teki ainoana tarjouksen 25.5.2012 joko ostaa rakennus ja vuokrata vähintään 30 vuodeksi tontinosuus tai vaihtoehtoisesti vuokrata molemmat. Tarjous on liitteenä 2.

Tarjouksentekijät ilmoittivat kirjeellään 21.12.2012 hyväksyvänsä kiinteistölautakunnan päätöksen 29.12.2012, liite 3.

Tilakeskus on käynyt neuvotteluja ko. yhtymän kanssa, ja neuvotteluissa on esitetty rakennuksen ostolle vain nimellistä, vielä määrittämätöntä, ostohintaa ja alustavan luonnoksen tasolla olevaa arkkitehtiylioppilaan diplomityötään varten tekemää suunnitelmaa rakennuksen muuttamisesta lämpimäksi rakennukseksi, jossa olisi myös 30 kem<sup>2</sup>:n asunto. Luonnossuunnitelma on liitteenä 4.

Uimarantatontin nykyinen kaava ei ilman kaavamuutosta tai poikkeamislupaa mahdollista esitetyn suunnitelmaluonnoksen toteuttamista. Kyseinen yhtymä ei ole kiinnostunut säilyttämään ja kunnostamaan rakennusta sellaisenaan kylmänä kesäkäyttöisenä rakennuksena. Liikuntavirasto, joka haki rakennuksen purkuluvan, vastustaa muiden toimijoiden tuloa hallinnassaan ja ylläpidossaan olevalle uimarantatontille.

## Esittelijän kannanotto myymiseen ja purkamiseen

Esittelijä esittää vanhan huonokuntoisen rakennuksen purkamista 95 000 euron arvonnlisäverottomalla enimmäishinnalla, sekä yhtymän, Töölö Seura ry ja Töölöläinen Oy, osto- ja vuokratarjousten hylkäämistä viitaten myös aiempiin rakennuslautakunnan ja kaupunginhallituksen päätöksiin, joiden esittelyissä Töölö Seura ry:n osto- ja vuokratarjoukset on tuotu esille mutta jätetty huomiotta.



Esitys vastaa kiinteistölautakunnan esittelijän ehdotusta.

Esittelijä katsoo, ettei ole perusteltua eikä tarkoituksenmukaista luovuttaa rakennuksen omistusoikeutta, saati sitten päättää sen hinnoittelusta, tietämättä tarkemmin ostajatahon hankkeen sisältöä ja ostajien ja mahdollisten käyttäjien käytettävissä olevia resursseja ja sitoutumisen astetta.

Tavanomaista ja perusteltua olisi myös edellyttää, että hankkeeseen ryhtyvät kykenisivät riittävällä luotettavuudella selvittämään suunnittelemansa hankkeen aikataulun sekä kustannusarvion, rahoituslaskelman ja sen kattamisen edellytykset.

Omistusoikeuden luovuttaminen ei myöskään tulisi kysymykseen, ennen kuin olisi sovittu rakennuksen pitämisen edellyttämän alueen hallinnasta.

Koska kysymys on sijainniltaan hyvin keskeisellä paikalla sijaitsevasta huonokuntoisesta ja ympäristöään nykyisellään kiistatta rumentavasta rakennuksesta, lähtökohtana tulee pitää sen purkamista tilanteessa, jossa ei ole edellytyksiä luotettavasti arvioida sen säilyttämisen ja nopean kunnostamisen realistisia mahdollisuuksia.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hietarannan asemakaava
- 2 Khs 15.8.2011 (§ 690)
- 3 Osto- ja vuokratarjous 25.5.2012
- 4 Töölö-Seura - Sällskapet Tölö ry:n kirje 21.12.2012
- 5 Luonnossuunnitelma
- 6 Pro Eira ry:n kirje

**Otteet**

**Ote**

Tarjouksentekijä

Pro Eira ry

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta



14.01.2013

Kaj/8

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 07.01.2013 § 23

Pöydälle 07.01.2013

HEL 2011-008405 T 10 06 01

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 29.11.2012 § 617

HEL 2011-008405 T 10 06 01

Kiinteistökartta G3 P2, Hiekkaranantie

### Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä Töölö Seura ry:n ja Töölöläinen Oy:n 25.5.2012 päivätyn tarjouksen ja myydä Hietarannan entisen kesäkahvila- ja pukuhuonerakennuksen yhden euron muodollisella kauppahinnalla ja muuten normaaleilla kauppahdoilla perustettavan yhtiön lukuun Töölö Seura ry:lle ja Töölöläinen Oy:lle.

Samalla lautakunta edellyttää, että kiinteistövirasto välittömästi valmistelee ja tuo lautakunnan päätettäväksi esityksen pukuhuonerakennuksen pihapiirin muodostavan alueen vuokraamiseksi ostajalle. Lisäksi lautakunta toteaa päätösesityksen kohdat B ja C rauenneiksi.

### Käsittely

29.11.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

### Vastaehdotus:

Sole Molander: Esitän seuraavan vastaehdotuksen: Lautakunta päättäne hyväksyä Töölö Seura ry:n ja Töölöläinen Oy:n 25.5.2012 päivätyn tarjouksen ja myydä Hietarannan entisen kesäkahvila- ja pukuhuonerakennuksen yhden euron muodollisella kauppahinnalla ja muuten normaaleilla kauppahdoilla perustettavan yhtiön lukuun Töölö Seura ry:lle ja Töölöläinen Oy:lle. Samalla lautakunta edellyttää, että



kiinteistövirasto välittömästi valmistelee ja tuo lautakunnan päätettäväksi esityksen pukuhuonerakennuksen pihapiirin muodostavan alueen vuokraamiseksi ostajalle. Lisäksi lautakunta toteaa päätösesityksen kohdat B ja C rauenneiksi.

Kannattajat: Tuomas Viskari

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lautakunta päättäneen hyväksyä Töölö Seura ry:n ja Töölöläinen Oy:n 25.5.2012 päivätyn tarjouksen ja myydä Hietarannan entisen kesäkahvila- ja pukuhuonerakennuksen yhden euron muodollisella kauppahinnalla ja muuten normaaleilla kauppaehtoilla perustettavan yhtiön lukuun Töölö Seura ry:lle ja Töölöläinen Oy:lle. Samalla lautakunta edellyttää, että kiinteistövirasto välittömästi valmistelee ja tuo lautakunnan päätettäväksi esityksen pukuhuonerakennuksen pihapiirin muodostavan alueen vuokraamiseksi ostajalle. Lisäksi lautakunta toteaa päätösesityksen kohdat B ja C rauenneiksi.

Jaa-äännet: 2

Heidi Ekholm-Talas, Olli Saarinen

Ei-äännet: 6

Jyrki Lohi, Sole Molander, Tuula Paalimäki, Kirsi Pihlaja, Kermen Soitu, Tuomas Viskari

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Tuomo Valve

Olli Saarinen ja Heidi Ekholm-Talas ilmoittivat päätökseen seuraavan samansisältöisen eriävän mielipiteen:

Kiinteistölautakunta päätti 29.11.2012 asiakohdassa Tila/17 Sole Molanderin esityksestä ja Tuomas Viskarin kannattamana äänin 2-6 hyväksyä Molanderin ehdotuksen, joka kuului:

"Lautakunta päättää hyväksyä Töölö-Seura ry:n ja Töölöläinen Oy:n 25.5.2012 päivätyn tarjouksen ja myydä Hietarannan entisen kesäkahvila- ja pukuhuonerakennuksen yhden euron muodollisella kauppahinnalla ja muuten normaaleilla kauppaehtoilla perustettavan yhtiön lukuun Töölö-Seura ry:lle ja Töölöläinen Oy:lle.

Samalla lautakunta edellyttää, että kiinteistövirasto välittömästi valmistelee ja tuo lautakunnan päätettäväksi esityksen





pukuhuonerakennuksen pihapiirin muodostavan alueen vuokraamiseksi ostajalle. Lisäksi lautakunta toteaa päätösesityksen kohdat B ja C rauenneiksi."

Katsomme, ettei päätös täytä laillisen ja täytäntöönpanokelpoisen päätöksen vaatimuksia.

Lautakunnalla ei ole ollut käsiteltävänä tarjousta, josta se olisi voinut päättää. Vaikka tarjoajien 25.5.2012 päivätyt kirjeet on otsikoitu tarjouksiksi, eivät ne täytä alkeellisenkaan tarjouksen tunnusmerkkejä vaan ovat enintään tarjoajien ilmoitus halukkuudesta ostaa / vuokrata rakennus ja ympäröivä maa-alue. Tarjouksista ei ilmene tarjottua kauppahintaa ("erikseen sovittava ja kohtuulliseksi katsottava ostohinta") tai vuokraa eikä mitään muita tarjoajia sitovia tarjouksen ehtoja paitsi pitkäaikainen (50 v. + 50 v.) maanvuokrasopimus. Näissä olosuhteissa lautakunnan päätöstä onkin pidettävä kaupungin yksipuolisena vastatarjouksena Töölö-Seura ry:n ja Töölöläinen Oy:n kirjeeseen, jossa nämä edellä kuvatulla varsin yleisellä tasolla ilmoittavat ostohalukkuutensa. Tarjoajien lähettämää 22.10.2012 päivättyä "luonnossuunnitelmaa" ei ole ilmoitettu osaksi tarjousta eikä sitä edes ole kenenkään tarjoajaksi katsottavan toimesta allekirjoitettu. Siten kyseinen asiakirja ei ole tarjoajia sitova. Myöskään tässä asiakirjassa ei täydennetä tarjousta sen oleellisten ehtojen osalta. Asiakirjasta sen sijaan on pääteltävissä, että sopimusosapuoli vaihtuisi alkuperäisistä tarjoajista toiseksi – ilmeisesti perustettavaksi osuuskunnaksi: "Rakennus ollaan valmiita ostamaan perustettavan yhteisön (tässä "ostaja"), todennäköisimmin osuuskunnan, nimiin. Omistus on erinäisten valtion tukimuotojen perusedellytys.". Siten lautakunta on tehnyt päätöksen rakennuksen myynnistä tietämättä kaupan toista osapuolta eikä päätös mahdollista sopimusosapuolen vaihdosta.

Lautakunta päätti myydä rakennuksen yhden euron muodollisella kauppahinnalla ja muuten normaaleilla kauppaehtoilla perustettavan yhtiön lukuun Töölö-Seura ry:lle ja Töölöläinen Oy:lle. Mitään delegointipäätöksiä muiden kaupan ehtojen osalta ei tehty. Tämän tyyppisessä kaupassa on mahdotonta puhua normaaleista kaupan ehdoista vaan osapuolten välillä tulee sopia hyvin laajasti erityisesti ostajan velvollisuuksista ja oikeuksista kohteen saneerauksen ja tulevasta käytön suhteen ja nämä ehdot on kirjattava kaupan ehtoihin, joista lautakunnan olisi tullut päättää. Sama koskee kaupungin oikeuksia ja velvollisuuksia myyjänä. Edelleenkin kaupasta ei olisi voitu päättää erillisenä ilman kauppaan kiinteästi liittyvää vuokraoikeudesta ja sen ehdoista päättämistä.

Yksityisoikeudellisesti sekä tehty "tarjous" että lautakunnan tarjouksen



hyväksyvä päätös ovat liian puutteellisia muodostaakseen sopimuksen mihin kumpikaan osapuoli voisi vedota.

Lautakunnan päätös ei ole täytäntöönpanokelpoinen eikä päätösehdotusta olisi tullut esitetystä muodosta hyväksyä vastaehdotukseksi. Täytäntöönpanokelpoisen päätöksen saavuttamiseksi asia olisi pitänyt palauttaa uudelleentalmisteltavaksi ohjauksena valmistella kauppa rakennuksen purkamisen sijasta.

Edelleen katsomme, että päätös on ristiriidassa khs:n 15.8.2011 päätöksen kanssa, päätös on voimassaolevan asemakaavan vastainen eikä suunnitellun käytön mukainen kaavamuutos ja mahdollinen tontinmuodostus ole tarkoituksenmukainen eikä hyväksyttävissä hankkeen edellyttämässä aikataulussa ja sisältöisenä.

Kyseessä on uudisrakentamiseen verrattava puurakenteisen, lautaseinäisen ja peltikattoisen yksikerroksinen ja anturoiden päälle alapuolisella avoimella ilmatilalla rakennetun lämmöneristämättömän ja siten vain kesäkäyttöön suunnitellun rakennuksen täydellinen saneeraus talvilämpimäksi asuin- ja kokoontumis- ja muita tiloja sisältäväksi rakennukseksi. Kyse ei siis ole vain olemassa olevan rakennuksen kunnostamisesta vaan tosiasiallisesti ainoastaan "vanhoihin kuoriin" rakennetusta uudisrakennuksesta. Tällaisen rakennuksen salliminen kaupungin suosituimmalle uimarannalle vastoin kaavamääräyksiä ja itse uimarannan tarpeita ja käyttötarkoitusta ja vielä luovuttaen rakennuksen ja sitä ympäröivät maa-alueet yksityiseen hallintaan ja osin omistukseen ei voi olla hyväksyttävää.

Asiaa on tarkasteltava myös peruskorjaushankkeen vaatiman rakennusluvan näkökulmasta. Koska hanke suunnitellun mukaisena on voimassa olevan kaavan vastainen, ei sille sellaisenaan ole saatavissa rakennuslupaa. Kaavamuutoksineen tämä pitkittäisi rakennustöiden käynnistymistä vuosia, jolloin nykyinen erittäin huonokuntoinen ja osin käyttökiellossa oleva rakennus pilaisi ympäristöä jatkossakin.

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen solmiminen ei ole kaupungin etujen mukaista ja tällaisella maanvuokrasopimuksella on merkittävä taloudellinen arvo, jonka kaupunki luovuttaa päätöstä noudatettaessa lähes vastikkeetta. Mikäli tarjoajat käyttäisivät ilmoituksensa mukaisesti muodostettavaa kiinteistöä vakuutena ("luonnossuunnitelma", viimeinen sivu), ei kiinteistön tuleva hallinta yleishyödyllisiin tarkoituksiin olisi turvattu. Edelleen toinen tarjoaja, Töölöläinen Oy, on yksityinen voittoa tavoitteleva osakeyhtiö.

Suunnitelmissa kaavailtu 30 kem2 asunnon sijoittaminen rakennukseen



14.01.2013

Kaj/8

ei ole hyväksyttävissä.

Tarjoajat eivät ole sitovasti ja riittävällä tarkkuudella esittäneet, miten rakennuksen saneeraus toteutettaisiin eivätkä esittäneet luotettavia laskelmia hankkeen taloudellisista edellytyksistä. On erittäin todennäköistä, että kohteen saneerauskustannukset ja kaavailtu toiminta tulisi jatkossa vaatimaan kaupungin taloudellista tukea. Rakennuksen sijainti keskeisellä kaupunkilaisten käytössä olevalla virkistyspaikalla asettaa rakennukselle korostettuja laatuvaatimuksia, joiden toteutumisesta ei ole mitään varmuutta. Lisäksi hanke toteutettaisiin liikuntaviraston vastustuksesta huolimatta sen hallinnassa ja ylläpidossa olevalle alueelle.

Mielestämme lautakunnan päätöstä voidaan tulkitä myös siten, että jatkossa kaupunki on vastaavissa tapauksissa valmis myymään omaisuuttaan vastaavilla ehdoilla muillekin halukkaille ostajille ja sen jälkeen ilmeisesti valmis avustamaan näitä rakennusten kuntoon saattamisessa.

Muilta osin viittaamme esityslistan perusteluihin.

20.12.2011 Ehdotuksen mukaan

15.12.2011 Pöydälle

01.12.2011 Pöydälle

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Hartikainen, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461  
kari.hartikainen(a)hel.fi

Tilakeskuksen päällikkö 24.11.2011

HEL 2011-008405 T 10 06 01

091-13-9903-100-3,

☒Hietarannantie, 00100 Helsinki

Päätös

Tilakeskuksen päällikkö päätti

A hyväksyä Hietarannan entisen kahvila- ja pukuhuonerakennuksen purkamisen arvonlisäverottomalla 90 000 euron enimmäiskustannuksella ja jättäen huomiotta aiemmin kaupunginhallituksen



hylkäämän ja tilakeskukselle 17.8.2011 uusitun Töölö Seura ry, yhtiöt Töölöläinen Oy Ajamera ja Töölö Gym Oy:n osto- ja vuokratarjoituksen ja

B oikeuttaa tilakeskuksen kiinteistöt -yksikön rakennuspäällikön tekemään hankkeeseen kohdistuvat sopimukset ja tilaukset sekä oikeuttaa hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan hankkeen

#### Päätöksen perustelut

Hietarannan uimarannan entinen kesäkahvila ja pukuhuonerakennus on puurakenteinen ja yksikerroksinen peltikatteinen pilarianturoiden päälle rakennettu lämmöneristämätön rakennus, joka on rakennettu vuonna 1930 ja laajennettu 1939 sekä 1962 ja jonka kerrosala on 637 brm<sup>2</sup> ja tilavuus 2256 m<sup>3</sup>. Rakennus on huonokuntoinen ja toinen pää rakennuksesta on peruspilareiden ilmeisen sortumisvaaran vuoksi käyttökiellossa. HKR:n arkkitehtuuriosaston tekninen toimisto on laatinut rakennuksesta kuntoselvityksen 24.9.2010 ja se sisältää myös aiemmat rakennuksesta vuosina 1993 – 2002 tehdyt osittaiset kuntotutkimukset ja –arviot sekä kuntokartoituksen. Kuntotutkimuksen yhteenvedona todetaan, että rakennuksen rakennus- ja talotekninen kunto on kokonaisuutena niin huono, että se tulee purkaa mahdollisimman pian, niin ettei se aiheuta tarpeetonta vaaraa mm. laittomille asujilleen. Rakennuksen tuulettuvan alapohjan alla on sokkelin ryömintätilassa ollut kesäaikaisin laitonta väliaikaista asumista, vaikka sokkeliverkkoja on korjattu ja rakennuksen pohjoispää on luisumassa alas osittain kaatuneiden pilariperustustensa päältä.

Helsingin kaupunginhallitus päätti 15.8.2011 §690 siirtää rakennuksen kiinteistöviraston omistajahallintoon 1.9.2011 alkaen. Khs:n päätöksen esittelyssä tuotiin esille Töölö Seura ry – Sällskapet Tölö ry:n tekemä rakennuksen ostotarjous ja Khs:n jäsenen tekemä esitys kehottaa kiinteistövirastoa tutkimaan ko. ostotarjous, jonka esityksen Khs hylkäsi.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto on myöntänyt rakennukselle liikuntaviraston hakeman purkamisluvan, yliarkkitehti 14.12.2010 §638, jonka tunnus on 13-2890-10-P. Purkamislupa on lainvoimainen.

Töölö Seura ry – Sällskapet Tölö rf, Helsinki-Seura ja Suomen Kulttuuriperinnön Tuki ry tekivät Helsingin kaupungin rakennuslautakunnalle oikaisuvaatimuksen em. RakVv:n purkamispäätökseen esittäen rakennukseen tehtäväksi



kulttuurihistoriallista tutkimusta, ja purkamispäätöksen kumoamista tuoden julki myös osto- ja vuokratarjouksensa rakennuksesta ja sen tontista.

Rakennusvalvontavirasto haki lausunnot KSV:lta ( 24.9.2010 ), HKM:lta ( 14.9.2010 ) ja teki katselmukset paikan päällä 12. ja 25.5.2010.

Rakennuslautakunta teki 7.6.2011 päätöksen § 221 hylätä oikaisuvaatimus ja todeta HKM:n lausuntoon tukeutuen, ettei rakennusta ole todettu kulttuurihistoriallisesti merkittävänä.

Asemakaava 11073 on saanut lainvoiman 11.3.2005 ja siinä on osoitettu rakennusala uudelle jo kaavan mukaisesti rakennetulle talvilämpimälle kahvila- ja pukuhuonerakennukselle. Kaavan mukaan purettavan rakennuksen alue on uimaranta-alue. KSV:n edellytys vanhan kahvila- ja pukuhuonerakennuksen purkamiselle oli uuden rakentaminen, jolta osin ehto on täytetty. Kaavan valmistelusta lähtien on ollut selvää, ettei liikuntavirasto tarvitse vanhaa rakennusta ja siksi liikuntavirasto haki vanhan kahvila- ja pukuhuonerakennuksen purkamista uuden rakennuksen käyttäessä sille kaavassa varatun rakennusalan ja siten purkaminen on osa uimaranta-alueen kehittämistä.

Kustannukset, rahoitus ja aikataulu

Tilakeskus on purkanut vuosina 2010 – 2011 puurakenteisia kevytrakenteisia rakennuksia 110 – 140 euroa/brm2 arvonalisäverottomin kokonaiskustannuksin, jonka perusteella arvio kahvila- ja pukuhuonerakennuksen purkamisesta on arvonalisäverottomana enintään 90 000 euroa, josta tilaajan rakennuttamis- ja valvontakustannusten osuus on 4 400 euroa. Purkutyö rahoitetaan tilakeskukselle rakennusten purkamiseen ja esirakentamiseen vuodelle 2012 varatusta määrärahasta ja purkutyö suoritetaan huhtikuun loppuun mennessä.

Töölö Seura – Sällskapet Tölö ry, yhtiöt Töölöläinen Oy Ajamera ja Töölö Gym Oy tekivät osto - ja vuokratarjouksen tilakeskukselle 17.8.2011. Tilakeskus on käynyt neuvottelun em. osto- ja vuokratarjouksen jättäneen yhtymän kanssa. Huolimatta siitä, että tarjoajilla olisi ollut mahdollisuus rakennuksen peruskorjaukseen ja jatkokäyttöön tilakeskuksen kiinteistöt yksikkö esittää, että tarjous jätetään huomiotta viitaten edellä mainittuihin kaupunginhallituksen ja rakennuslautakunnan päätöksiin ja niiden edellä esitettyihin perusteluihin.

Lisätiedot

Hartikainen Kari, projekti-insinööri, puhelin: 310 86461  
kari.hartikainen(a)hel.fi