



§ 256

**Kalasadaman Verkkosaaren kelluvia asuntoja koskevan
varauspäätöksen muutos**

HEL 2011-002021 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti tarkistaa 8.6.2009 (744 §) tekemäänsä Kalasadaman Verkkosaaren kelluvia asuntoja koskevaa varauspäätöstä seuraavasti:

A

JMV-Research Oy:lle varataan perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun asemakaavan muutoksen nro 11956 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja (W/A-1) 10619/1-2 vastaavat alueet kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Hanke toteutetaan yhteistyössä AS Ehitusfirma Rand & Tuulbergin, Osaühing Pakri Invest Halduksen, MEC Insenerilahendused OÜ:n ja Resultat Resurs Veideman Ab:n kanssa. Mainittujen yhteistyötahojen mahdolliset muutokset edellyttävät kaupungin hyväksynnän.

2

Varauksensaajan ja mainittujen yhteistyötahojen aikaisempi varaus liitteestä 2 ilmenevään entiseen varausalueeseen B päättyy oikeuksineen ja velvoitteineen muilta osin.

Helsingin kaupunki voi jatkossa vapaasti seuraamuksitta varauksensaajaa ja mainittuja yhteistyötahoja kuulematta päättää muilta osin entisten varausalueiden B ja A tulevasta varaamisesta, käytöstä ja luovuttamisesta.

3

Tontti 10619/2 on rakennettava ennen tonttia 10619/1.

Tontin 10619/2 pitkäaikainen vuokrasopimus tulee allekirjoittaa ja rakentaminen aloittaa kunnallistekniikan ja rantamuurin rakentamisen mahdollistamassa aikataulussa, kuitenkin viimeistään 30.6.2016.

Varauksensaaja on velvollinen rakentamaan tontille 10619/2 asemakaavan muutoksen mukaisesti kelluvat asunnot ja laiturin ynnä muut alueet täysin valmiiksi kolmen vuoden kuluessa tontin



luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta lukien, ellei kaupunki hakemuksesta myönnä perustellusta syystä jatkoaikaa.

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksitta varauksensaajaa kuulematta päättää tontin 10619/1 varaamisesta ja luovuttamisesta kolmannelle. Tällöin varauksensaaja on velvollinen sopimaan kohdassa 4 mainituista seikoista tontin 10619/2 osalta tontin nro 1 uuden varauksensaajan kanssa.

4

Tontit 10619/1-4 ovat velvolliset keskenään sopimaan kevyen liikenteen avattavien siltojen, laitureiden ym. mahdollisten yhteisten alueiden, tilojen, rakenteiden, laitteiden ja kunnallistekniikan toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien kesken niiden asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

5

Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätehuollon (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta päättä.

Varauksensaaja on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Varauksensaaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutus sopimuksen viimeistään



kolmen kuukauden kuluessa tontin vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) varauksen kohteeseen tai lähialueen AH- tai LPA-tonteille.

Helsingin kaupungilla ja tämän määrämällä on oikeus määrätä korttelia nro 10619 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteeseen tai lähialueen AH- tai LPA-tonteilla. Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa tai lähialueen AH- tai LPA-tonteilla.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään 6. kohdassa mainitulla tavalla (korttelikohtainen kierrätyshuone).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin (6. kohdassa mainittu väliaikainen jätekatos). Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli varauksen kohteen vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, varauksensaaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiön asiaa koskevat sopimukset ja osakkeet luovutuksensaajalle.

6

Tontit 10619/1-4 ovat velvolliset keskenään sopimaan väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, jätteen putkikeräysjärjestelmään kuuluvan syöttöaseman ja -pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.



Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien kesken niiden asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

7

Vuokra-alueen merenpohjan sedimentit ovat haitta-ainepitoisuuksien vuoksi meriläjäytyskelvottomia vähintään 4 metrin paksuudelta. Rakentamisen vuoksi ruopattava meriläjäytyskelvoton sedimentti on nostettava maalle, käsiteltävä kuljetuskelpoiseksi ja kuljetettava soveltuvaan loppusijoituspaikkaan toimintaa sääteleviä lupia noudattaen.

Kaupunki on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen (varattavalle tontille) ruoppauksen tasoon N43 -3,61 saakka. Vuokralainen vastaa mainitun tason ylittävältä osin rakentamisen edellyttämästä ruoppauksesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

8

Tontit 10619/1-4 ovat tarvittaessa velvolliset kustannuksellaan huolehtimaan myös kelluvien asuntojen käytön edellyttämistä ylläpitoruoppauksista.

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta (11.6.2012 ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”).

10

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.



Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

11

Varauksensaaja on velvollinen pyytämään ennen rakennusluvan hakemista Kalasataman alueryhmältä lausunnon hankkeen suunnitelmista. Alueryhmän lausunto tulee liittää rakennuslupa-hakemukseen. Lisäksi suunnitelmat tulee hyväksyttää kaupunkikuvaneuvottelukunnassa ennen rakennusluvan hakemista.

12

Muutoin noudatetaan kaupunginhallituksen päätöksen 8.6.2009 (744 §) mukaisia entisiä ehtoja.

B

Sito-Rakennuttajat Oy:lle varataan perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun asemakaavan muutoksen nro 11956 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja (W/A-1) 10619/3-4 vastaavat alueet kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan ja Marina Housing Oy:n aikaisempi varaus liitteestä 1 ilmenevään entiseen varausalueeseen A päättyy oikeuksineen ja velvoitteineen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki voi jatkossa vapaasti seuraamuksitta päättää varauksensaajaa tai Marina Housing Oy:tä kuulematta entisen varausalueen A tulevasta varaamisesta, käytöstä ja luovuttamisesta.

2

Tontti 10619/3 on toteutettava ennen tonttia 10619/4.

Tontin 10619/3 pitkäaikainen vuokrasopimus tulee allekirjoittaa ja rakentaminen aloittaa kunnallistekniikan ja rantamuurin rakentamisen sen salliessa, kuitenkin viimeistään 30.6.2016.

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tontille 10619/3 asemakaavan muutoksen mukaisesti kelluvat asunnot ja laiturin ynnä muut alueet täysin valmiiksi kolmen vuoden kuluessa tontin luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta lukien, ellei kaupunki myönnä hakemuksesta perustellusta syystä jatkoaikaa.



04.03.2013

Kaj/2

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksitta varauksensaajaa kuulematta päättää tontin 10619/4 varaamisesta ja luovuttamisesta kolmannelle. Tällöin varauksensaaja on velvollinen sopimaan kohdassa 4 mainituista seikoista tontin 10619/3 osalta tontin nro 4 uuden varauksensaajan kanssa.

4 - 12

Kuten ehdotuksessa A kohdat 4 – 12.

C

Samalla kaupunginhallitus päätti, että varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut varausehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta määräala A
- 2 Kartta määräala B
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11956

Otteet

Ote
Varauksensaajat

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen tarkistaa 8.6.2009 (744 §) tekemäänsä Kalasataman Verkkosaaren kelluvia asuntoja koskevaa varauspäätöstä seuraavasti:

A

JMV-Research Oy:lle varataan perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun asemakaavan muutoksen nro 11956 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja (W/A-1) 10619/1-2 vastaavat alueet kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1



Hanke toteutetaan yhteistyössä AS Ehitusfirma Rand & Tuulbergin, Osaühing Pakri Invest Halduksen, MEC Insenerilahendused OÜ:n ja Resultat Resurs Veideman Ab:n kanssa. Mainittujen yhteistyötahojen mahdolliset muutokset edellyttävät kaupungin hyväksynnän.

2

Varauksensaajan ja mainittujen yhteistyötahojen aikaisempi varaus liitteestä 2 ilmenevään entiseen varausalueeseen B päättyy oikeuksineen ja velvoitteineen muilta osin.

Helsingin kaupunki voi jatkossa vapaasti seuraamuksitta varauksensaajaa ja mainittuja yhteistyötahoja kuulematta päättää muilta osin entisten varausalueiden B ja A tulevasta varaamisesta, käytöstä ja luovuttamisesta.

3

Tontti 10619/2 on rakennettava ennen tonttia 10619/1.

Tontin 10619/2 pitkäaikainen vuokrasopimus tulee allekirjoittaa ja rakentaminen aloittaa kunnallistekniikan ja rantamuurin rakentamisen mahdollistamassa aikataulussa, kuitenkin viimeistään 30.6.2016.

Varauksensaaja on velvollinen rakentamaan tontille 10619/2 asemakaavan muutoksen mukaisesti kelluvat asunnot ja laituri- ynnä muut alueet täysin valmiiksi kolmen vuoden kuluessa tontin luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta lukien, ellei kaupunki hakemuksesta myönnä perustellusta syystä jatkoaikaa.

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksitta varauksensaajaa kuulematta päättää tontin 10619/1 varaamisesta ja luovuttamisesta kolmannelle. Tällöin varauksensaaja on velvollinen sopimaan kohdassa 4 mainituista seikoista tontin 10619/2 osalta tontin nro 1 uuden varauksensaajan kanssa.

4

Tontit 10619/1-4 ovat velvolliset keskenään sopimaan kevyen liikenteen avattavien siltojen, laitureiden ym. mahdollisten yhteisten alueiden, tilojen, rakenteiden, laitteiden ja kunnallistekniikan toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien kesken niiden asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

5



04.03.2013

Kaj/2

Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätehuollon (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta päättä.

Varauksensaaja on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Varauksensaaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) varauksen kohteeseen tai lähialueen AH- tai LPA-tonteille.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia nro 10619 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteeseen tai lähialueen AH- tai LPA-tonteilla. Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa tai lähialueen AH- tai LPA-tonteilla.



Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään 6. kohdassa mainitulla tavalla (korttelikohtainen kierrätyshuone).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin (6. kohdassa mainittu väliaikainen jätekatos). Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli varauksen kohteen vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, varauksensaaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiön asiaa koskevat sopimukset ja osakkeet luovutuksensaajalle.

6

Tontit 10619/1-4 ovat velvolliset keskenään sopimaan väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, jätteen putkikeräysjärjestelmään kuuluvan syöttöaseman ja -pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien kesken niiden asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

7

Vuokra-alueen merenpohjan sedimentit ovat haitta-ainepitoisuuksien vuoksi meriläjityskelvottomia vähintään 4 metrin paksuudelta. Rakentamisen vuoksi ruopattava meriläjityskelvoton sedimentti on nostettava maalle, käsiteltävä kuljetuskelpoiseksi ja kuljetettava soveltuvaan loppusijoituspaikkaan toimintaa sääteleviä lupia noudattaen.

Kaupunki on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen (varattavalle tontille) ruoppauksen tasoon N43 -3,61 saakka. Vuokralainen vastaa mainitun tason ylittävältä osin rakentamisen edellyttämästä ruoppauksesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

8

Tontit 10619/1-4 ovat tarvittaessa velvolliset kustannuksellaan huolehtimaan myös kelluvien asuntojen käytön edellyttämistä ylläpitoruoppauksista.



04.03.2013

Kaj/2

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta (11.6.2012 ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”).

10

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

11

Varauksensaaja on velvollinen pyytämään ennen rakennusluvan hakemista Kalasataman alueryhmältä lausunnon hankkeen suunnitelmista. Alueryhmän lausunto tulee liittää rakennuslupa-hakemukseen. Lisäksi suunnitelmat tulee hyväksyttää kaupunkikuvaneuvottelukunnassa ennen rakennusluvan hakemista.

12

Muutoin noudatetaan kaupunginhallituksen päätöksen 8.6.2009 (744 §) mukaisia entisiä ehtoja.

B

Sito-Rakennuttajat Oy:lle varataan perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun asemakaavan muutoksen nro 11956 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja (W/A-1) 10619/3-4 vastaavat alueet kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:



1

Varauksensaajan ja Marina Housing Oy:n aikaisempi varaus liitteestä 1 ilmenevään entiseen varausalueeseen A päättyy oikeuksineen ja velvoitteineen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki voi jatkossa vapaasti seuraamuksitta päättää varauksensaajaa tai Marina Housing Oy:tä kuulematta entisen varausalueen A tulevasta varaamisesta, käytöstä ja luovuttamisesta.

2

Tontti 10619/3 on toteutettava ennen tonttia 10619/4.

Tontin 10619/3 pitkäaikainen vuokrasopimus tulee allekirjoittaa ja rakentaminen aloittaa kunnallistekniikan ja rantamuurin rakentamisen sen salliessa, kuitenkin viimeistään 30.6.2016.

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tontille 10619/3 asemakaavan muutoksen mukaisesti kelluvat asunnot ja laiturin ynnä muut alueet täysin valmiiksi kolmen vuoden kuluessa tontin luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta lukien, ellei kaupunki myönnä hakemuksesta perustellusta syystä jatkoaikaa.

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksitta varauksensaajaa kuulematta päättää tontin 10619/4 varaamisesta ja luovuttamisesta kolmannelle. Tällöin varauksensaaja on velvollinen sopimaan kohdassa 4 mainituista seikoista tontin 10619/3 osalta tontin nro 4 uuden varauksensaajan kanssa.

4 - 12

Kuten ehdotuksessa A kohdat 4 – 12.

C

Samalla kaupunginhallitus päättäneen, että varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut varausehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiasastolle.

Esittelijä

Asian tausta

Helsingin kaupunki ilmoitti haettavaksi 25.1. - 16.2.2009 Kalasataman Verkkosaaresta kelluvia asuntoja koskevan asemakaavan muutosalueen kumppanuuskaavoitusta varten. Ilmoittautumismenettelyn perusteella päätettiin varata (Khs 8.6.2009,



04.03.2013

Kaj/2

744 §) kilpailun voittaneille Marina Housing Oy:lle ja JMV-Research Oy:lle alueet kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittelyä varten.

Asemakaavamuutos yhteissuunnittelun perusteella

Hankkeiden varauspäätökseen perustuvan suunnittelun tuloksena valmisteltiin yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja varauksensaajien kanssa Verkkosaaren kelluvaa asuntoaluetta koskeva asemakaavan muutos, joka tuli voimaan kesällä 2012.

Vesialueelle muodostetaan kaavamuutoksella kiinteistötoimen ja maanvuokralain linjausten mukaisesti neljä asuntotonttia 10619/1-4 (W/A-1), mikä mahdollistaa tavoitteena olevan pysyvän asumisen alueella. Alustavien suunnitelmien mukaan alueelle voidaan toteuttaa asuntokerrosalaa yhteensä 5 300 k-m² eli yhteensä noin 40 kelluvaa asuntoa.

Varauksen tarkistaminen kaavamuutosta vastaamaan

Aiempaa varauspäätöstä ehdotetaan tarkistettavaksi vastaamaan laadittua kaavamuutosta. Samalla voidaan vapauttaa kaupungin käyttöön aiemmin varattuna ollut alue siltä osin kuin se jäi kaavamuutoksen ulkopuolelle.

JMV-Research Oy:lle esitetään varattavaksi tontit 10619/1-2. Lisäksi Sito-Rakennuttajat Oy:tä esitetään tonttien 10619/3-4 varauksensaajaksi samaan konserniin kuuluvan Marina Housing Oy:n sijasta.

Sijaintikartta on liitteenä nro 3.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11956 on liitteenä nro 4.

Uusia varausehtoja

Varauspäätökseen esitetään samalla sisällytettäväksi eräitä tarkempia ehtoja tonttien ja ruoppauksen toteuttamiseen ja vastuisiin, alueelliseen jäteputkijärjestelmään liittymiseen sekä rakennusten energiatehokkuuteen liittyen.

Rakentamiskelpoisuuden edellyttämät toimenpiteet

Kaupunki vastaa varattavaksi ehdotettavien tonttien rakentamiskelpoisiksi saattamisesta, mikä tarkoittaa mahdollista pilaantuneen sedimentin ruoppausta, puhdistamista ja rantarakentamista, kuten rantamuuria. Kaupungin vastuu alueen ruoppaamisesta on kuitenkin rajattu tasoon N43 -3,61 saakka, minkä



04.03.2013

Kaj/2

ylittävältä osin varauksensaajat vastaavat rakentamisen edellyttämästä ruoppauksesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Selvityksen mukaan Verkkosaaren ruoppaukselle ja esirakentamiselle on varattu määrärahaa vuodelle 2014 sekä kunnallistekniikan, rantamuurin ja katurakentamiselle vuosille 2015 – 2016.

Varausaika

Rakentamiskelpoiseksi tekemisen vaatiman ajan lisäksi tulee ottaa huomioon hankkeiden edellyttämien lupaprosessien vaatimat ajat.

Rakentamisen arvioidaan esitetyin perustein voivan alkaa 2015 tai viimeistään 2016. Varauksensaajien tulee varausehtojen mukaan allekirjoittaa pitkäaikainen vuokrasopimus ja aloittaa rakentaminen kunnallistekniikan ja rantamuurin rakentamisen sen salliessa, kuitenkin viimeistään 30.6.2016.

Esittelijän kannanotto

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä Kalasataman aluerakentamisprojektin, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja hankkeiden kanssa.

Edellä mainituilla perusteilla esittelijä pitää kellovia asuntoja koskevan varauspäätöksen tarkistamista kellovien asuntojen suunnittelua sekä siihen liittyvää toimintaedellytysten varmistamista varten perusteltuna. Varausaika on esitetyin syin perusteltua jatkaa 31.12.2016 saakka.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta määräala A
- 2 Kartta määräala B
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11956

Otteet

Ote
Varauksensaajat

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

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

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



04.03.2013

Kaj/2

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Talous- ja suunnittelukeskus
Rakennusvirasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 15.11.2012 § 589

HEL 2011-002021 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta H4 S2, Verkkosaaren venesatama, Kalasatama, Verkkosaaren ranta

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi tarkistaa Kalasataman Verkkosaaren kelluvia asuntoja koskevaa varauspäätöstään (Khs 8.6.2009, 744 §) siten, että

A

JMV-Research Oy:lle varataan perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun asemakaavan muutoksen nro 11956 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja (W/A-1) 10619/1-2 vastaavat alueet kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Hanke toteutetaan yhteistyössä AS Ehitusfirma Rand & Tuulbergin, Osäuhing Pakri Invest Halduksen, MEC Insenerilahendused OÜ:n ja Resultat Resurs Veideman Ab:n kanssa. Mainittujen yhteistyötahojen mahdolliset muutokset edellyttävät kaupungin hyväksynnän.

2

Varauksensaajan ja mainittujen yhteistyötahojen aikaisempi varaus oikeuksineen ja velvoitteineen päättyy muilta osin liitteestä nro 1 ilmenevään entiseen varausalueeseen B.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki voi jatkossa vapaasti seuraamuksitta päättää varauksensaajaa ja mainittuja yhteistyötahoja kuulematta muilta osin entisten varausalueiden B ja A tulevasta varaamisesta, käytöstä ja luovuttamisesta.



3

Tontti 10619/2 on toteutettava ennen tonttia 10619/1.

Tontin 10619/2 pitkäaikainen vuokrasopimus tulee allekirjoittaa ja rakentaminen aloittaa kunnallistekniikan ja rantamuurin rakentamisen mahdollistamassa aikataulussa, kuitenkin viimeistään 30.6.2016.

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tontille 10619/2 asemakaavan muutoksen mukaisesti kelluvat asunnot ja laituri- ynnä muut alueet täysin valmiiksi kolmen vuoden kuluessa tontin luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta lukien, ellei kaupunki myönnä hakemuksesta perustellusta syystä jatkoaikaa.

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksitta varauksensaajaa kuulematta päättää tontin 10619/1 varaamisesta ja luovuttamisesta kolmannelle. Tällöin varauksensaaja on velvollinen sopimaan kohdassa 4 mainituista seikoista tontin 10619/2 osalta tontin nro 1 uuden varauksensaajan kanssa.

4

Tontit 10619/1-4 ovat velvolliset keskenään sopimaan kevyen liikenteen avattavien siltojen, laitureiden ym. mahdollisten yhteisten alueiden, tilojen, rakenteiden, laitteiden ja kunnallistekniikan toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien kesken niiden asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

5

Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätehuollon (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta päättä.



Varauksensaaja on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Varauksensaaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) varauksen kohteeseen tai lähialueen AH- tai LPA-tonteille.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia nro 10619 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteeseen tai lähi-alueen AH- tai LPA-tonteilla. Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa tai lähialueen AH- tai LPA-tonteilla.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään 6. kohdassa mainitulla tavalla (korttelikohtainen kierrätyshuone).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin (6. kohdassa mainittu väliaikainen jätekatos). Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli varauksen kohteen vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, varauksensaaja on velvollinen



tällöin samalla siirtämään jäteyhtiön asiaa koskevat sopimukset ja osakkeet luovutuksensaajalle.

6

Tontit 10619/1-4 ovat velvolliset keskenään sopimaan väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, jätteen putkikeräysjärjestelmään kuuluvan syöttöaseman ja -pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien kesken niiden asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

7

Vuokra-alueen merenpohjan sedimentit ovat haitta-ainepitoisuuksien vuoksi meriläjityskelvottomia vähintään 4 metrin paksuudelta. Rakentamisen vuoksi ruopattava meriläjityskelvoton sedimentti on nostettava maalle, käsiteltävä kuljetuskelpoiseksi ja kuljetettava soveltuvaan loppusijoituspaikkaan toimintaa sääteleviä lupia noudattaen.

Kaupunki on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen (varattavalle tontille) ruoppauksen tasoon N43 -3,61 saakka. Vuokralainen vastaa mainitun tason ylittävältä osin rakentamisen edellyttämästä ruoppauksesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

8

Tontit 10619/1-4 ovat tarvittaessa velvolliset kustannuksellaan huolehtimaan myös kelluvien asuntojen käytön edellyttämistä ylläpitoruoppauksista.

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta (11.6.2012 "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut").

10

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-



energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

11

Varauksensaaja on velvollinen pyytämään ennen rakennusluvan hakemista Kalasataman alueryhmältä lausunnon hankkeen suunnitelmista. Alueryhmän lausunto tulee liittää rakennuslupahakemukseen. Lisäksi suunnitelmat tulee hyväksyttää kaupunkikuvaneuvottelukunnassa ennen rakennusluvan hakemista.

12

Muutoin noudatetaan kaupunginhallituksen päätöksen 8.6.2009 (744 §) mukaisia entisiä ehtoja.

(A1110-67)

B

Sito-Rakennuttajat Oy:lle varataan perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun asemakaavan muutoksen nro 11956 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja (W/A-1) 10619/3-4 vastaavat alueet kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan ja Marina Housing Oy:n aikaisempi varaus oikeuksineen ja velvoitteineen päättyy liitteestä nro 2 ilmenevään entiseen varausalueeseen A.



04.03.2013

Kaj/2

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki voi jatkossa vapaasti seuraamuksitta päättää varauksensaajaa tai Marina Housing Oy:tä kuulematta entisen varausalueen A tulevasta varaamisesta, käytöstä ja luovuttamisesta.

2

Tontti 10619/3 on toteutettava ennen tonttia 10619/4.

Tontin 10619/3 pitkäaikainen vuokrasopimus tulee allekirjoittaa ja rakentaminen aloittaa kunnallistekniikan ja rantamuurin rakentamisen sen salliessa, kuitenkin viimeistään 30.6.2016.

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tontille 10619/3 asemakaavan muutoksen mukaisesti kelluvat asunnot ja laiture- ynnä muut alueet täysin valmiiksi kolmen vuoden kuluessa tontin luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta lukien, ellei kaupunki myönnä hakemuksesta perustellusta syystä jatkoaikaa.

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksitta varauksensaajaa kuulematta päättää tontin 10619/4 varaamisesta ja luovuttamisesta kolmannelle. Tällöin varauksensaaja on velvollinen sopimaan kohdassa 4 mainituista seikoista tontin 10619/3 osalta tontin nro 4 uuden varauksensaajan kanssa.

4 - 12

Kuten ehdotuksessa A kohdat 4 – 12.

(A1110-66)

C

Samalla kaupunginhallitus päättäne, että varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut varausehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi