



§ 1108

Asuinkerrostalotonttien varaaminen sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon (Toukola, Arabianranta, suunnitellut tontit 23126/11-13, entinen tontti 23126/5)

HEL 2015-010495 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti varata Arabian Yritystalo Holding Oy:lle Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23126 liitteenä 1 olevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12303 mukaiset suunnitellut asuinkerrostalotontit (AK) nro 11, 12 ja 13 tai niistä muodostettavat tontit (jäljempänä tontit) sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tonteille sääntelemättömiä omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja siten, että vähintään yksi tontti (AK) tulee toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tonttien suunnittelua ja rakentamista.

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.

2

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamisen.

Varaus on voimassa varausajan edellyttäen, että hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi, että varauksensaaja ei luovu varauksesta ja että varauksensaaja noudattaa varauspäätöksen sekä sen liitteiden ehtoja.

3

Varauksensaajan on noudatettava liitteenä 2 olevia Toukolan Arabianrannan asuntotonttien varausehtoja (Hämeentie 153).



4

Suunnittelussa ja rakentamisessa käytettävien ratkaisujen, rakenteiden ja materiaalien on oltava kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja teknisesti hyvin suunniteltuja, korkeatasoisia, kestäviä ja turvallisia.

Lisäksi suunnittelussa ja rakentamisessa on painotettava liikenne- ja ympäristöasioita.

Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

5

Omistusasuntotuotannossa tontin asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as-m². Kiinteistölautakunta voi päättää vähäisistä poikkeamista perheasuntovaatimukseen painavasta suunnittelullisesta tai asuntojen kysyntätilanteesta johtuvasta syystä.

6

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

Rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin / tonttien pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kullekin tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

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

7

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin tonttien rakennuttajille



laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut” (ohje on viimeksi päivitetty 28.9.2015).

8

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan tonteilla sijaitsevan vanhan rakennuksen purkamisesta sekä muista vastaavista tonttien rakentamiskelpoisiksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä.

9

Kaupungin ja Arabian Yritystalo Holding Oy:n välillä on voimassa tontista 23126/5 (suunnitellut tontit 23126/11–13) vuokrasopimus.

Tontille 23126/5 on tehty maaperätutkimukset (Ympäristötekninen tutkimusraportti, Hämeentie 153, KSV, Helsingin Kaupunki, 9.6.2015, Vahanen Environment Oy). Tutkimustulosten perusteella tontilla on jätetäyttöä ja pilaantunutta maata.

Tontin 23126/5 vuokralainen (Arabian Yritystalo Holding Oy) vastaa kustannuksellaan vuokra-aikana aiheuttamastaan pilaantuneisuudesta. Kustannusten jaosta sovitaan tarkemmin ennen rakentamiseen ryhtymistä.

10

Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oikeutta aloittaa purkutöitä eikä maanrakennus- tai rakennustöitä tonteilla.

11

Tontit luovutetaan vuokraamalla ne pitkäaikaisesti.

Sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit vuokrataan osto-optiolla edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen elin päättää sisällyttää osto-optioehdot tonttien vuokrasopimuksiin.

Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia asuntotonttien luovutusehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

12

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Mikäli tontti / tontit toteutetaan yhteistyössä varauksensaajan ja sen yhteistyötahojen kanssa tai varauksensaajan valitsemien yhteistyötahojen toimesta / näiden lukuun, varauksensaaja on



velvollinen hyväksyttämään nämä yhteistyökumppanit kiinteistöviraston tonttiosastolla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tällöin hyväksytyt yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tämän varauspäätöksen ehtoja.

13

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli

- varauksensaaja ei noudata varauspäätöksen ehtoja ja/tai kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita,
- on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja että hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.
- varausaikana ilmenee, että varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä laiminlyö/on laiminlyönyt lainsäädännön mukaisia velvoitteita, kuten osakeyhtiö- tai/ja kirjanpitolain velvoitteita, rekisteröintivelvoitteita, vero-, sosiaaliturva- ja eläkevakuutus-, ympäristön suojelua, työoloja tai työehtoja koskevia velvoitteita tai muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen,
- varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta,
- varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä varausaikana asetetaan konkurssiin, yrityssaneeraukseen, selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja tai varauksensaajana oleva ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta (varausaikaa).

14

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, ettei varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos tule voimaan, ettei kaupungin toimivaltainen elin aikanaan päättä tontin luovuttamisesta varauksensaajalle, ettei tontteja muutoin



16.11.2015

Kaj/2

saada rakentamiskelpoisiksi varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa tai mikäli kaupunki tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti määrää varauksen päättymään kesken varausajan.

B

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista, lisäyksistä ja tarkennuksista sekä varausajan mahdollisesta jatkamisesta perustellusta syystä enintään vuodeksi kerrallaan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotus nro 12303
- 2 Toukolan Arabianrannan asuntotonttien varausehdot (Hämeentie 153)
- 3 Varaushakemus
- 4 Suunnitelmat
- 5 Sijaintikartta Hämeentie 153
- 6 Ote asemakaavasta nro 10240

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Arabian Yritystalo Holding Oy:lle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12303 mukaiset suunnitellut asuinkerrostalotontit (AK) 23126/11, 12 ja 13 tai niistä muodostettavat tontit sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus-



ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka.

Esityksen mukaan varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tonteille sääntelemättömiä omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja siten, että vähintään yksi tontti (AK) tulee toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Tontit luovutetaan vuokraamalla ne pitkäaikaisesti. Sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit vuokrataan osto-optiolla edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen elin päättää sisällyttää osto-optioehdot tonttien vuokrasopimukseen.

Nyt varattaviksi esitettävien tonttien vuokrausperusteet ja osto-optio ovat esiteltävinä lautakunnalle tonttiosaston asiana toisaalla tällä esityslistalla.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunnitelmat

Arabian Yritystalo Holding Oy pyytää hakemuksessaan 22.9.2015, että sille varattaisiin vireillä olevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12303 mukaiset asuinkerrostalotontit 23126/11–13 sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten. Kaavamuutos on tullut vireille tontin 23126/5 vuokralaisen Arabian Yritystalo Holding Oy:n aloitteesta 10.9.2013. Tontin käyttötarkoituksen muutoksen perusteena on toimitilarakennuksen vajaakäyttö.

Arabian Yritystalo Holding Oy on teettänyt hankesuunnitelman, jonka on laatinut Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy. Kaavamuutos pohjautuu hankesuunnitelmaan. Tontilla sijaitseva vajaakäyttöinen toimitilarakennus puretaan asuinrakentamisen tieltä. Uusille asuinkerrostalotonteille rakennetaan yhteensä kolme 6-8 -kerroksista kerrostaloa.

Hakemus tonttien varaamiseksi on liitteenä 3 ja suunnitelmat liitteenä 4.

Tontin nykyinen hallinta ja vuokrasopimus

Tontti on vuokrattu Arabian Yritystalo Oy:lle teollisuustarkoituksiin 1.6.1986 alkaen. Vuokraoikeus on myöhemmin siirtynyt Arabian Yritystalo Holding Oy:lle. Tontilla sijaitsee vuonna 1988 valmistunut vuokrattavia liike- ja toimistotiloja sisältävä Arabian Yritystalo. Arabian Yritystalon rakennuksen omistaa Arabian Yritystalo Holding Oy, jonka omistaa Carlyle Groupin hallinnoima rahasto.



Tontin vuokrasopimus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Voimassa oleva asemakaava ja tontin perustiedot

Voimassa olevan, ympäristöministeriön 28.1.1998 hyväksymän ja 6.11.1998 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 10240 mukaan tontti 23126/5 kuuluu ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TYK)

Tontin rakennusoikeus on 16 600 k-m², pinta-ala 6 171 m² ja osoite Hämeentie 153.

Sijaintikartta on liitteenä 5 ja ote asemakaavasta nro 10240 liitteenä 6.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12303

Arabian Yritystalo Holding Oy on käynyt neuvotteluja kaavamuutoksesta kaupunkisuunnitteluviraston kanssa ja asemakaavan muutos on edennyt ehdotusvaiheeseen (asemakaavan muutosehdotus nro 12303). Kaavamuutoksella TYK-korttelialueen tontista 23126/5 muodostetaan kolme asuinkerrostalotonttia (AK), tontit 23126/11–13. Nykyinen toimitilarakennus puretaan. Kaavaehdotuksen mukaan asuinkerrosalaa on yhteensä 17 600 k-m². Katutasoon saa rakentaa yhteensä 700 k-m² liiketilaa rakennusoikeuden lisäksi. Tonteille on suunnitteilla kolme uutta 6-8 -kerroksista asuinkerrostaloa. Rakennusten pohjakerrokseen on suunniteltu ulosvuokrattavaa liiketilaa.

Kiinteistölautakunta on 19.2.2015 (73 §) antanut kaupunkisuunnittelulautakunnalle em. kaavamuutoksesta lausunnon, jossa lautakunta on todennut, että kaavaehdotus luo huomattavat edellytykset asuntorakentamiselle ja siten kaupungin kehittämislle. Lautakunnalla ei ollut huomauttamista asemakaavan muutoksen asuinrakentamisen osalta.

Ote asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12303 on liitteenä 1.

Varausehdotus sekä rahoitus- ja hallintamuoto

Kaupunginhallitus päätti 24.1.2011 (54 §) kehottaa kiinteistövirastoa kyseisenlaisissa kaavamuutoksissa ja vuokraoikeuden siirroissa siirtymään menettelyyn, jossa kaupunki joko kilpailuttaa vuokraoikeuden tai muutoin varmistaa sen, että vuokraoikeuden uusi haltija toteuttaa hankkeessaan MA-ohjelman mukaista hallintomuotojakaumaa siinä määrin kuin kohteen laajuus huomioiden on mahdollista. Vuokraoikeuden siirron yhteydessä tulee tehdä uusi tontinvaraus, joka tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn ennen kaavamuutoksen kaupunginvaltuustokäsittelyä.



Varausalueen rahoitus- ja hallintamuodosta on pyydetty kannanotto kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston asuminen-yksiköstä, jonka mukaan ehdotettu rahoitus- ja hallintamuoto on hyväksyttävissä.

Alueella on jo noin 22,3 % valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, joten sitä ei ole tarvetta painottaa.

Tontit esitetään varattaviksi sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka. Vähintään yksi tonteista tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.

Varausalueen luovutustapa

Tontit luovutetaan vuokraamalla ne pitkäaikaisesti. Sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit vuokrataan osto-optiolla edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen elin päättää sisällyttää osto-optioehdot tonttien vuokrasopimuksiin.

Nyt varattaviksi esitettävien tonttien vuokrausperusteet ja osto-optio ovat esiteltävinä lautakunnalle tonttiosaston asiana toisaalla tällä esityslistalla.

Varauksensaaja

Varaus esitetään tehtäväksi Arabian Yritystalo Holding Oy:n nimiin, joka tällä hetkellä on tontin 23126/5 vuokraoikeuden haltija.

Lopuksi

Varausta on pidettävä tarkoituksenmukaisena ja siksi kannatettavana.

Arabianrannasta on kehittynyt viime vuosina pääosin uusi vetovoimainen asuinalue, minkä vuoksi TYK-korttelin muuttaminen asuinkäyttöön soveltuu alueelle hyvin. Varauksen myötä voitaisiin edistää asuntorakentamista keskeisellä paikalla hyvien kulkuyhteyksien äärellä. Asemakaavan muutosehdotus luo huomattavat edellytykset asuntorakentamiselle ja siten kaupungin kehittämislle sekä lisää samalla kaupungin tontin luovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



16.11.2015

Kaj/2

- 1 Asemakaavan muutosehdotus nro 12303
- 2 Toukolan Arabianrannan asuntotonttien varausehdot (Hämeentie 153)
- 3 Varaushakemus
- 4 Suunnitelmat
- 5 Sijaintikartta Hämeentie 153
- 6 Ote asemakaavasta nro 10240

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 2

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 29.10.2015 § 483

HEL 2015-010495 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 89/677 498, Hämeentie 153

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päätti varata Arabian Yritystalo Holding Oy:lle (Y-tunnus 2120531-2) Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23126 liitteenä nro 1 olevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12303 mukaiset suunnitellut asuinkerrostalotontit (AK) 11, 12 ja 13 tai niistä muodostettavat tontit (jäljempänä tontit) sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tonteille sääntelemättömiä omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja siten, että vähintään yksi tontti (AK) tulee toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tonttien suunnittelua ja rakentamista.



Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.

2

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamisen.

Varaus on voimassa varausajan edellyttäen, että hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi, että varauksensaaja ei luovu varauksesta ja että varauksensaaja noudattaa varauspäätöksen sekä sen liitteiden ehtoja.

3

Varauksensaajan on noudatettava liitteenä nro 2 olevia Toukolan Arabianrannan asuntotonttien varausehtoja (Hämeentie 153).

4

Suunnittelussa ja rakentamisessa käytettävien ratkaisujen, rakenteiden ja materiaalien on oltava kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja teknisesti hyvin suunniteltuja, korkeatasoisia, kestäviä ja turvallisia.

Lisäksi suunnittelussa ja rakentamisessa on painotettava liikenne- ja ympäristöasioita.

Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

5

Omistusasuntotuotannossa tontin asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as-m². Kiinteistölautakunta voi päättää vähäisistä poikkeamista perheasuntovaatimukseen painavasta suunnittelullisesta tai asuntojen kysyntätilanteesta johtuvasta syystä.

6

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

Rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi,



ellei kiinteistölautakunta painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättää.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin / tonttien pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kullekin tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

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

7

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut” (ohje on viimeksi päivitetty 28.9.2015).

8

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan tonteilla sijaitsevan vanhan rakennuksen purkamisesta sekä muista vastaavista tonttien rakentamiskelpoisiksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä.

9

Kaupungin ja Arabian Yritystalo Holding Oy:n välillä on voimassa tontista 23126/5 (suunnitellut tontit 23126/11–13) vuokrasopimus.

Tontille 23126/5 on tehty maaperätutkimukset (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Hämeentie 153, KSV, Helsingin Kaupunki, 9.6.2015, Vahanen Environment Oy). Tutkimustulosten perusteella tontilla on jätetäyttöä ja pilaantunutta maata.

Tontin 23126/5 vuokralainen (Arabian Yritystalo Holding Oy) vastaa kustannuksellaan vuokra-aikana aiheuttamastaan pilaantuneisuudesta. Kustannusten jaosta sovitaan tarkemmin ennen rakentamiseen ryhtymistä.

10

Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oikeutta aloittaa purkutöitä eikä maanrakennus- tai rakennustöitä tonteilla.

11



Tontit luovutetaan vuokraamalla ne pitkäaikaisesti.

Sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit vuokrataan osto-optiolla edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen elin päättää sisällyttää osto-optioehdot tonttien vuokrasopimuksiin.

Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia asuntotonttien luovutusehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

12

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Mikäli tontti / tontit toteutetaan yhteistyössä varauksensaajan ja sen yhteistyötahojen kanssa tai varauksensaajan valitsemien yhteistyötahojen toimesta / näiden lukuun, varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään nämä yhteistyökumppanit kiinteistöviraston tonttiosastolla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tällöin hyväksytyt yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tämän varauspäätöksen ehtoja.

13

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli

- varauksensaaja ei noudata varauspäätöksen ehtoja ja/tai kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita,
- on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja että hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.
- varausaikana ilmenee, että varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä laiminlyö/on laiminlyönyt lainsäädännön mukaisia velvoitteita, kuten osakeyhtiö- tai/ja kirjanpitolain velvoitteita, rekisteröintivelvoitteita, vero-, sosiaaliturva- ja eläkevakuutus-, ympäristön suojelua, työoloja tai työehtoja koskevia velvoitteita tai muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen,
- varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta,
- varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä varausaikana asetetaan



konkurssiin, yrityssaneeraukseen, selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja tai varauksensaajana oleva ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta (varausaikaa).

14

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, ettei varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos tule voimaan, ettei kaupungin toimivaltainen elin aikanaan päättä tontin luovuttamisesta varauksensaajalle, ettei tontteja muutoin saada rakentamiskelpoisiksi varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa tai mikäli kaupunki tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti määrää varauksen päättymään kesken varausajan.

Lopuksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista, lisäyksistä ja tarkennuksista sekä varausajan mahdollisesta jatkamisesta perustellusta syystä enintään vuodeksi kerrallaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

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