



§ 403

Jätkäsaaren korttelin 20801 varauksen jatkaminen, siirtäminen ja varausehtojen tarkistaminen (Jätkäsaari, kortteli 20801)

HEL 2013-002920 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti muuttaa Suomen itsenäisyyden juhlarahastolle, SRV Yhtiöt Oy:lle sekä VVO Yhtymä Oy:lle varattua 20. kaupunginosan (Länsisatama) kortteliä nro 20801 koskevaa varaussopimusta (28.1.2009 ja muutos 8.4.2010) seuraavasti:

1

Varaussopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirtyy yksin SRV Yhtiöt Oy:lle sekä VVO Yhtymä Oy:lle.

Tontinvaraus on voimassa 31.12.2014 saakka, mikäli varauksensaajat noudattavat varaussopimuksen ja vaurauspäätösten ehtoja.

2

Kortteliin toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään noin 45 % (noin 8 800 k-m²) tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja, vähintään noin 37 % (noin 7 000 k-m²) Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja vähintään noin 18 % (noin 3 500 k-m²) valtion korkotukemina vuokra-asuntoina.

Varauksensaajat ovat velvollisia toteuttamaan kortteliin liike- tai muuta vastaavaa kaupallista tilaa vähintään noin 2 000 k-m² ja toimistotilaa vähintään noin 300 k-m².

Hitas-tuotannossa noudatetaan liitteenä nro 6 olevia Hitas-säätelyä koskevia ehtoja.

3

Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².



Vaihtoehtoisesti varauksensaajan harkinnan mukaan omistusasuntotuotannossa voidaan noudattaa aiemman varauspäätöksen mukaista omistusasuntotuotannon keskipinta-alamääräystä.

Kiinteistölautakunta voi myöntää varauksensaajasta riippumattomasta, perustellusta syytä edellä mainittuihin määräyksiin vähäisiä poikkeuksia.

4

Korttelin jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa ja toteuttaa varauksensaajien 10.10.2012 päiväystä hakemuksesta sekä sen liitteissä ilmeneviä uusia rakennus- ja taloteknisiä sekä muita innovaatiota. Asuinrakennusten rakentamisessa tulee tällöin muun ohella pyrkiä paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian hyödyntämiseen ja rakentamisessa tulee saavuttaa vähintään energiatehokkuustavoite $E = 100 \text{ kWh/m}^2$, ellei kiinteistölautakunta perustellusta varauksensaajista riippumattomista syistä toisin päättä.

Kortteliin toteutettavat hankkeet tulee liittää Jätkäsaaren alueelle toteutettavaan alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään kiinteistölautakunnan vahvistamin ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n määräämin ehdoin. Varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n kanssa tutkimaan vuokra-asuntohankkeissa mahdollisuutta toteuttaa jätehuollon laskutus osin tai kokonaan käyttömääräperusteisesti.

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan pääosan korttelin sisälle muodostuvasta piha-alueesta Jätkäsaaren alueen asukkaille ja muulle yleisölle avoimena julkisena tilana, ellei kiinteistölautakunta toisin päättä.

Varauksensaajat ovat velvollisia kunkin mahdollisen osahankkeen rakennusluvan hakemisen osalta esittämään hankkeen rakennuslupasuunnitelmat Länsisataman aluetyöryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Varauksensaajat ovat tällöin velvollisia esittämään aluetyöryhmälle selvityksen edellä mainittujen varausehtojen täyttämistä. Edelleen varauksensaajat ovat tällöin velvollisia esittämään aluetyöryhmälle selvityksen siitä, että jäljempänä mainitun kallioilahankkeen edellyttämät tilavaraukset ja rakennustekniset ratkaisut on huomioitu rakennussuunnitelmissa.

Varauksensaajat ovat velvollisia viimeistään hakiessaan varausalueen tai siitä muodostettavien tonttien pitkäaikaista vuokraamista esittämään kunkin mahdollisen osahankkeen osalta 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.

5

Hitas-omistusasuntotuotannossa asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupasuunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

6

Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti noudattaen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen sekä kiinteistöviraston asunto-osaston ohjeita ja määräyksiä.



Varauksensaaja on velvollinen esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

7

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kortteliin muodostettavat tontit sekä niille rakennettavat rakennukset siten, että varausalueelle ja sillä sijaitseviin rakennuksiin voidaan sijoittaa Jätkäsaarenkallion alueelle toteutettavan kalliotilahankkeen maanalaiset tilat, tiloja palvelevat ylösnousut sekä muut kulkuyhteydet ja tekniset tilat kalliotilahankkeelle myönnetyn rakennusluvan lupasuunnitelmien sekä niitä tarkentavien suunnitelmien mukaisesti. Edelleen varausalueen tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa rakennusviraston antamia ohjeita.

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan yhteensovittamaan hankkeidensa rakennus- ja muut suunnitelmat sekä toteutuksen siten, että kalliotilahankkeelle ei aiheudu haittaa, vahinkoa eikä kustannuksia.

Varauksensaajat ovat tietoisia, että kalliotilahankkeen sekä muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen saattaa vaikuttaa varausalueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen aikatauluun sekä varausalueen tonttien rakentamiseen. Varauksensaajat ovat velvollisia yhteen sovittamaan ja koordinoimaan varausalueen tonttien rakentamisen siten, että varausalueen tonttien rakentamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa kalliotilan ja muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentamiselle.

Varauksensaajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan kalliotilahankkeen toteuttamisen edellyttämien louhinta- ja muiden toimenpiteiden suorittamisen varausalueella sekä kalliotilahankkeen edellyttämien johtojen, putkien, laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen varausalueelle. Kaupunki sisällyttää näitä koskevat rasiteluonteiset ehdot harkintansa mukaan varausalueen tonttien luovutus sopimuksiin.

Varauksensaajat ovat velvollisia hankkeidensa osalta selvittämään hyvissä ajoin ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä varausalueelle muodostettavien tonttien rakentamiskelpoisuuden talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektilta, kiinteistöviraston tonttiosastolta sekä rakennusvirastolta. Kaupunki ja kalliotilahankkeen toteuttajat eivät vastaa mistään mahdollista vahingoista, haitoista eivätkä kustannuksista, mikäli varausalueen tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy varauksensaajien suunnittelemaasta aikataulusta tai varauksensaajien hankkeille aiheutuu kalliotilan tai muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen johdosta viivästystä.



8

Varausalueelle toteutettavien hankkeiden velvoiteautopaikat voidaan sijoittaa Hyväntoivonpuiston alueelle varauksensaajien toimesta ja kustannuksella rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen edellyttäen, että pysäköintilaitokselle myönnetään tarvittavat rakennus- ja muut viranomaisluvut sekä sijoitusluvut. Pysäköintilaitos on suunniteltava ja toteutettava viranomaispäätöksissä asetettuja ehtoja noudattaen ja rakennusviraston antamien ohjeiden mukaisesti.

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan yhteen sovittamaan pysäköintilaitoksen suunnittelun ja toteutuksen Hyväntoivonpuiston, Jätkäsaarenkallion kalliotilan sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentamiseen siten, että pysäköintilaitoksen rakentamisesta ei aiheudu haittaa, vahinkoja eikä kustannuksia mainituille hankkeille ja kiinteistöille.

Ellei kiinteistölautakunta toisin määrää, po. pysäköintilaitoksen ajo- ja kuluuyhteys pysäköintilaitokseen tulee järjestää Välimerenkadulta Jätkäsaaren kalliotilahankkeen yhteydessä toteutettavan ajo- ja kulkuyhteyden kautta. Varauksensaajat ovat velvollisia tätä varten sopimaan kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n kanssa kaikista ajo- ja kulkuyhteyteen liittyvistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien investointi- ja käyttökustannusten jakamisesta käyttäjien kesken. Mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista keskenään sopimukseen, niistä päättää kiinteistölautakunta.

Varauksensaajat ovat tietoisia, että kortteliin nro 20804 sijoittuvaa päiväkotia palveleva piha on suunniteltu sijoitettavaksi Hyväntoivonpuistoon alueelle, jolle po. pysäköintilaitos on tarkoitus sijoittaa. Mikäli mainittu piha-alue ei ole pysäköintilaitoksen toteuttamisen vuoksi käyttöönotettavissa päiväkodin käyttöönoton ajankohtana, varauksensaajat ovat velvollisia korvaamaan kaupungille tai sen osoittamalle väliaikaisen päiväkodin pihan järjestämisestä aiheutuvat todelliset kustannukset.

Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli po. pysäköintilaitos ei ole toteutettavissa tai käyttöönotettavissa varauksensaajien hankkeen edellyttämässä aikataulussa. Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan kaikista pysäköinnin järjestämiseksi mahdollisesti vaadittavista väliaikaisjärjestelyistä.

9



Varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä keskenään laatimaan korttelin viimeisen rakennusvaiheen valmistuttua loppuraportin, jossa esitetään hankkeiden perustietojen lisäksi kehittämishankkeen keskeiset tulokset.

10

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä korttelin tai siitä muodostettavien tonttien luovuttamisesta ja määrätä varaus päättymään, mikäli varauksensaaja(t) eivät noudata varausehtoja tai kaupungin niiden perusteella antamia ohjeita.

Varauksensaajat ovat velvollisia suunnittelemaan ja toteuttamaan niille varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään niille varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

11

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan ja kaupungin myöhemmin määräämin ehdoin sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojapaikkansa Jätkäsaaren alueelle vastaisuudessa rakennettavaan yhteisväestönsuojaan.

12



08.04.2013

Kaj/5

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Khs varauspäätös 8.12.2008 (1490 §)
- 3 Klk varauksen muuttamista koskeva päätös 23.2.2010 (138 §)
- 4 Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta
- 5 Hakemus
- 6 Tonttiosaston ohje

Otteet

Ote

Varaajat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen muuttaa Suomen itsenäisyyden juhlarahastolle, SRV Yhtiöt Oy:lle sekä VVO Yhtymä Oy:lle varattua 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelia nro 20801 koskevaa varaussopimusta (28.1.2009 ja muutos 8.4.2010) seuraavasti:

1

Varaussopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirtyy yksin SRV Yhtiöt Oy:lle sekä VVO Yhtymä Oy:lle.

Tontinvaraus on voimassa 31.12.2014 saakka, mikäli varauksensaajat noudattavat varaussopimuksen ja vaurauspäätösten ehtoja.

2

Kortteliin toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään noin 45 % (noin 8 800 k-m²) tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja, vähintään noin 37 % (noin 7 000 k-m²) Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja vähintään noin 18 % (noin 3 500 k-m²) valtion korkotukemina vuokra-asuntoina.

Varauksensaajat ovat velvollisia toteuttamaan kortteliin liike- tai muuta vastaavaa kaupallista tilaa vähintään noin 2 000 k-m² ja toimistotilaa vähintään noin 300 k-m².



Hitas-tuotannossa noudatetaan liitteenä nro 6 olevia Hitas-sääntelyä koskevia ehtoja.

3

Hitas-omistusasantotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Sääntelemättömässä omistusasantotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Vaihtoehtoisesti varauksensaajan harkinnan mukaan omistusasantotuotannossa voidaan noudattaa aiemman varauspäätöksen mukaista omistusasantotuotannon keskipinta-alamääräystä.

Kiinteistölautakunta voi myöntää varauksensaajasta riippumattomasta, perustellusta syytä edellä mainittuihin määräyksiin vähäisiä poikkeuksia.

4

Korttelin jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa ja toteuttaa varauksensaajien 10.10.2012 päivätystä hakemuksesta sekä sen liitteissä ilmeneviä uusia rakennus- ja taloteknisiä sekä muita innovaatiota. Asuinrakennusten rakentamisessa tulee tällöin muun ohella pyrkiä paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian hyödyntämiseen ja rakentamisessa tulee saavuttaa vähintään energiatehokkuustavoite $E = 100 \text{ kWh/m}^2$, ellei kiinteistölautakunta perustellusta varauksensaajista riippumattomista syistä toisin päättä.

Kortteliin toteutettavat hankkeet tulee liittää Jätkäsaaren alueelle toteutettavaan alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään kiinteistölautakunnan vahvistamin ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n määräämin ehdoin. Varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n kanssa tutkimaan vuokra-asuntohankkeissa mahdollisuutta toteuttaa jätehuollon laskutus osin tai kokonaan käyttömääräperusteisesti.

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan pääosan korttelin sisälle muodostuvasta piha-alueesta Jätkäsaaren alueen asukkaille ja muulle yleisölle avoimena julkisena tilana, ellei kiinteistölautakunta toisin päättä.



Varauksensaajat ovat velvollisia kunkin mahdollisen osahankkeen rakennusluvan hakemisen osalta esittämään hankkeen rakennuslupasuunnitelmat Länsisataman aluetyöryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Varauksensaajat ovat tällöin velvollisia esittämään aluetyöryhmälle selvityksen edellä mainittujen varausehtojen täyttämistä. Edelleen varauksensaajat ovat tällöin velvollisia esittämään aluetyöryhmälle selvityksen siitä, että jäljempänä mainitun kalliotilahankkeen edellyttämät tilavaraukset ja rakennustekniset ratkaisut on huomioitu rakennussuunnitelmissa.

Varauksensaajat ovat velvollisia viimeistään hakiessaan varausalueen tai siitä muodostettavien tonttien pitkäaikaista vuokraamista esittämään kunkin mahdollisen osahankkeen osalta 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.

5

Hitas-omistusasuntotuotannossa asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupasuunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.



Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

6

Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti noudattaen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen sekä kiinteistöviraston asunto-osaston ohjeita ja määräyksiä.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

7

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kortteliin muodostettavat tontit sekä niille rakennettavat rakennukset siten, että varausalueelle ja sillä sijaitseviin rakennuksiin voidaan sijoittaa Jätkäsaarenkallion alueelle toteutettavan kalliotilahankkeen maanalaiset tilat, tiloja palvelevat ylösnousut sekä muut kulkuyhteydet ja tekniset tilat kalliotilahankkeelle myönnetyn rakennusluvan lupasuunnitelmien sekä niitä tarkentavien suunnitelmien mukaisesti. Edelleen varausalueen tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa rakennusviraston antamia ohjeita.

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan yhteensovittamaan hankkeidensa rakennus- ja muut suunnitelmat sekä toteutuksen siten, että kalliotilahankkeelle ei aiheudu haittaa, vahinkoa eikä kustannuksia.

Varauksensaajat ovat tietoisia, että kalliotilahankkeen sekä muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen saattaa vaikuttaa varausalueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen aikatauluun sekä varausalueen tonttien rakentamiseen. Varauksensaajat ovat velvollisia yhteen sovittamaan ja koordinoimaan varausalueen tonttien rakentamisen siten, että varausalueen tonttien rakentamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa kalliotilan ja muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentamiselle.

Varauksensaajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan kalliotilahankkeen toteuttamisen edellyttämien louhinta- ja muiden toimenpiteiden suorittamisen varausalueella sekä kalliotilahankkeen



edellyttämien johtojen, putkien, laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen varausalueelle. Kaupunki sisällyttää näitä koskevat rasiteluonteiset ehdot harkintansa mukaan varausalueen tonttien luovutussovimuksiin.

Varauksensaajat ovat velvollisia hankkeidensa osalta selvittämään hyvissä ajoin ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä varausalueelle muodostettavien tonttien rakentamiskelpoisuuden talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektilta, kiinteistöviraston tonttiosastolta sekä rakennusvirastolta. Kaupunki ja kalliotilahankkeen toteuttajat eivät vastaa mistään mahdollista vahingoista, haitoista eivätkä kustannuksista, mikäli varausalueen tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy varauksensaajien suunnittelemaasta aikataulusta tai varauksensaajien hankkeille aiheutuu kalliotilan tai muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen johdosta viivästystä.

8

Varausalueelle toteutettavien hankkeiden velvoiteautopaikat voidaan sijoittaa Hyväntoivonpuiston alueelle varauksensaajien toimesta ja kustannuksella rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen edellyttäen, että pysäköintilaitokselle myönnetään tarvittavat rakennus- ja muut viranomaisluvat sekä sijoitusluvat. Pysäköintilaitos on suunniteltava ja toteutettava viranomaispäätöksissä asetettuja ehtoja noudattaen ja rakennusviraston antamien ohjeiden mukaisesti.

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan yhteen sovittamaan pysäköintilaitoksen suunnittelun ja toteutuksen Hyväntoivonpuiston, Jätkäsaarenkallion kalliotilan sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentamiseen siten, että pysäköintilaitoksen rakentamisesta ei aiheudu haittaa, vahinkoja eikä kustannuksia mainituille hankkeille ja kiinteistöille.

Ellei kiinteistölautakunta toisin määrää, po. pysäköintilaitoksen ajo- ja kulyhteys pysäköintilaitokseen tulee järjestää Välimerenkadulta Jätkäsaaren kalliotilahankkeen yhteydessä toteutettavan ajo- ja kulkuyhteyden kautta. Varauksensaajat ovat velvollisia tätä varten sopimaan kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n kanssa kaikista ajo- ja kulkuyhteyteen liittyvistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien investointi- ja käyttökustannusten jakamisesta käyttäjien kesken. Mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista keskenään sopimukseen, niistä päättää kiinteistölautakunta.

Varauksensaajat ovat tietoisia, että kortteliin nro 20804 sijoittuvaa päiväkotia palveleva piha on suunniteltu sijoitettavaksi Hyväntoivonpuistoon alueelle, jolle po. pysäköintilaitos on tarkoitus sijoittaa. Mikäli mainittu piha-alue ei ole pysäköintilaitoksen



toteuttamisen vuoksi käyttöönotettavissa päiväkodin käyttöönoton ajankohtana, varauksensaajat ovat velvollisia korvaamaan kaupungille tai sen osoittamalle väliaikaisen päiväkodin pihan järjestämisestä aiheutuvat todelliset kustannukset.

Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli po. pysäköintilaitos ei ole toteutettavissa tai käyttöönotettavissa varauksensaajien hankkeen edellyttämässä aikataulussa. Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan kaikista pysäköinnin järjestämiseksi mahdollisesti vaadittavista väliaikaisjärjestelyistä.

9

Varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä keskenään laatimaan korttelin viimeisen rakennusvaiheen valmistuttua loppuraportin, jossa esitetään hankkeiden perustietojen lisäksi kehittämishankkeen keskeiset tulokset.

10

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä korttelin tai siitä muodostettavien tonttien luovuttamisesta ja määrätä varaus päättymään, mikäli varauksensaaja(t) eivät noudata varausehtoja tai kaupungin niiden perusteella antamia ohjeita.

Varauksensaajat ovat velvollisia suunnittelemaan ja toteuttamaan niille varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään niille varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.



Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

11

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan ja kaupungin myöhemmin määräämin ehdoin sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojapaikkansa Jätkäsaaren alueelle vastaisuudessa rakennettavaan yhteisväestönsuojaan.

12

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti joulukuussa 2008 varata 31.12.2010 saakka Suomen itsenäisyyden juhlarahastolle (Sitra) Länsisataman Jätkäsaaren aloitusalueen korttelin nro 20801 energia- ja innovaatiohanketta varten. Varausehtojen mukaan korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee tutkia energiatehokkaita ja innovatiivisia ratkaisuja kaupunkirakentamiseen.

Kiinteistölautakunta päätti helmikuussa 2010 muuttaa kaupunginhallituksen varauspäätotstä muun ohella siten, että varaus oikeuksineen ja velvoitteineen siirtyi Sitran lisäksi tämän valitsemille yhteistyökumppaneille SRV Yhtiöt Oyj:lle (SRV) sekä VVO-yhtymä Oyj:lle (VVO). Kaupunginhallitus on sittemmin päättänyt jatkaa varausta vuoden 2012 loppuun.

Sitra, SRV ja VVO ovat yhdessä jatkaneet korttelin alustavien suunnitelmien kehittämistä toteutussuunnitelmiksi. Suunnitelmien jatkokehittelyssä keskeisiä konsepteja ovat olleet mm. hiilijalanjäljen minimointi koko elinkaaren aikana, matalahiiliset rakennusmateriaalit ja -menetelmät, energiatehokkuus ja älykkään tekniset järjestelmät.

Sitra ilmoitti syksyllä 2012 vetäytyvänsä hankkeesta. Näin ollen kortteliin suunniteltu Sitran toimitilahanke ei toteudu. Toimitilahankkeelta käyttämättä jäävä rakennusoikeus toteutettaisiin ehdotuksen mukaan Hitas-omistusasuntotuotantona.

Korttelin tämän hetkinen suunnittelutilanne mahdollistaisi rakennusluvan hakemisen korttelin ensimmäisille osahankkeille kevään 2013 aikana edellyttäen, että korttelin autopaikat voidaan sijoittaa päätösehdotuksen mukaisesti Hyväntoivonpuiston alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen.



Kaupunginhallitukselle ehdotetaan Sitran, SRV:n ja VVO:n yhteiseen hakemukseen perustuen, että varausta jatkettaisiin 31.12.2014 saakka ja varaus siirrettäisiin yksin SRV:n ja VVO:n nimiin. Samalla varausehtoja tarkennettaisiin mm. kortteliin toteutettavan asuinrakennusoikeuden rahoitus- ja hallintamuotojakauman osalta ja Hitas-tuotantona toteutettavien asuntojen enimmäismyyntihinnan määrittelyn periaatteiden osalta. Varausehtojen mukaan varauksensaajat olisivat korttelin suunnittelussa ja rakentamisessa muun ohella velvollisia toteuttamaan hakemuksesta ilmeneviä kehittämisteemoja ja innovaatioita.

Korttelia nro 20801 koskevan varauksen jatkamista sekä varausehtojen muutoksia voidaan pitää perusteltuina. Varauksen jatkaminen ja varausehtojen muutokset edistäisivät merkittävästi kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan korttelin rakentumista. Varauksen raukeaminen tarkoittaisi vähintään noin kahden vuoden viivästystä korttelin toteuttamiselle. Varauksen jatkamista voitaneen pitää kohtuullisena ottaen myös huomioon varauksensaajien hankekehittelyvaiheessa tekemät merkittävät taloudelliset panostukset.

Korttelia nro 20801 koskeva sijaintikartta on liitteenä 1.

Esittelijä

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 8.12.2008 (1490 §) varata 31.12.2010 saakka Suomen itsenäisyyden juhlarahastolle (jäljempänä "Sitra") Länsisataman Jätkäsaaren aloitusalueen korttelin nro 20801 energia- ja innovaatiohanketta varten. Varausehtojen mukaan korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee tutkia energiatehokkaita ja innovatiivisia ratkaisuja kaupunkirakentamiseen Sitran esittämässä hakemuksessa tarkemmin ilmenevällä tavalla. Varausehdoissa todetaan lisäksi muun muassa seuraavaa:

- Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan järjestämään kohteesta kansainvälisen, monialaisille ryhmille suunnatun arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa.

- Varauksensaajalla on oikeus valita hankkeen kehittämiseen yksi tai useampi yhteistyökumppani, jotka voivat myös osallistua hankkeen toteuttamiseen ja loppuunsaattamiseen. Valinta on suoritettava yhteistyössä kaupungin kanssa.

Valittavien yhteistyökumppaneiden on osaltaan noudatettava varauspäättöksen ja varaussopimuksen mukaisia ehtoja.



Varauksensaaja ja mahdollisesti valittavat yhteistyökumppanit sopivat tarkemmin keskenään kortteliin muodostettavien tonttien toteuttamisesta sekä tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.

Korttelin käyttötarkoitusta ja tilajakaumaa suunniteltaessa lähtökohtana on pidettävä sitä, että korttelin tulevasta kokonaisrakennusoikeudesta noin 40 % toteutetaan liike- ja/tai toimistotilana ja noin 60 % asuntorakentamisena.

Asuntorakentamisena toteutettavasta rakennusoikeudesta noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja, noin 25 % vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja noin 25 % valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Varauspäätöksen lähtökohtana oli, että varauspäätöksessä tarkoitettu toimitilarakennusoikeus (noin 8 000 k-m²) toteutetaan Sitran omana toimitilahankkeena.

Korttelin varaamisesta on tehty kaupungin ja Sitran välillä varaussopimus, joka on allekirjoitettu 28.1.2009.

Edellä mainittu kaupunginhallituksen varauspäätös on liitteenä 2.

Varauspäätöksen muutos

Kiinteistölautakunta päätti 23.2.2010 (138 §) muuttaa kaupunginhallituksen varauspäätöstä muun ohella siten, että varaus oikeuksineen ja velvoitteineen siirtyi Sitran lisäksi tämän valitsemille yhteistyökumppaneille SRV:lle ja VVO:lle.

Samalla varaussopimukseen lisättiin muun ohella Hitas-omistusasuntotuotantoa koskeva ehto, jonka mukaan Hitas-asuntojen hintapuitteena, eli korkeimpana sallittuna asuntojen keskimääräisenä velattomana enimmäismyyntihintana, pidetään 3 300 euroa/as-m², joka sidotaan rakennuskustannusindeksiin arvoon 1/2010. Varausehtojen mukaan asunnoille määritetty ohjeellinen hintapuite voidaan ylittää perustellusta syystä ja tästä on sovittava kaupungin kanssa. Perusteltuna syynä voidaan pitää esimerkiksi hankkeeseen mahdollisesti sisällytettäviä tavanomaisesta poikkeavia energia- ja ekotehokkuusinnovaatioita tai muita innovaatioita.

Kiinteistölautakunnan tekemä varauksen muuttamista koskeva päätös on liitteenä 3.

Kaupunginhallitus päätti 20.6.2011 (638 §) jatkaa po. varausta entisiin ehdoin 31.12.2012 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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



Kaupunginvaltuusto päätti 3.9.2009 hyväksyä Länsisataman Jätkäsaaren aloitusalueen asemakaavan muutoksen. Sen mukaan tontti 20801/1, jonka rakennusoikeus on 22 000 k-m², kuuluu asuin-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeseen (AL). Kaavamääräysten mukaan korttelin rakennusoikeudesta enintään 8 000 k-m² saa toteuttaa toimistotiloina ja vähintään 800 k-m² tulee toteuttaa kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa liike-, myymälä-, näyttely- tai muuna asiakaspalvelutiloina. Tontti tullaan vastaisuudessa jakamaan useaksi tontiksi kortteliin sijoittuvien talonrakentamishankkeiden mukaan siten, että kullekin osahankkeelle muodostuu pinta-alaltaan ja rajoiltaan tarkoituksenmukainen tontti.

Tontin autopaikat (noin 160 ap) tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen, joka tulisi lähtökohtaisesti toteuttaa tontille. Korttelin suunnittelun yhteydessä on tutkittu mahdollisuutta sijoittaa autopaikat korttelin viereiselle puistoalueelle (Hyväntoivonpuisto) toteutettavaan maanalaiseen betonirakenteiseen pysäköintilaitokseen. Varauksensaajat ovat jättäneet asiaa koskevan poikkeamislupahakemuksen kaupungille.

Kopio asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta on liitteenä 4.

Hankkeen tilanne

Jätkäsaaren korttelin nro 20801 toteuttaminen on alun perin ollut osa Sitran energiaohjelmaa, jolla pyrkii mm. parantamaan rakennetun ympäristön energiatehokkuutta sekä tietoutta energian käyttöön liittyvissä kysymyksissä. Samalla ohjelmassa pyritään luomaan mahdollisuuksia uusille yrityksille, innovaatioille sekä teknologioille.

Mainittujen tavoitteiden saavuttamiseksi ja korttelia koskevien varausehtojen mukaisesti Sitra järjesti vuonna 2009 varausaluetta koskevan kansainvälisen Low2No kehittämis- ja suunnittelukilpailun. Kilpailuun hakeneista valittiin mukaan viisi kansainvälistä monialaista suunnittelijaryhmää. Kilpailun tulokset julkistettiin 1.9.2009 ja voittaneeksi ehdotukseksi valittiin työryhmän ARUP - Sauerbruch Hutton – Experientia - Galley Eco Capital ehdotus c_life – City as living factory of ecology.

Sitra on jatkanut hankkeen kehittelyä voittaneen ehdotuksen pohjalta. Hankkeessa tavoitellaan mm. koko korttelin mitassa vähintään matala- tai passiivienenergiatasoista energiatehokkuutta ja mahdollisimman vähäisiä hiilidioksidipäästöjä koko rakennuksen elinkaaren pituudelta.

Sitra on kilpailun päättymisen jälkeen valinnut varausehtojen mukaisesti jatkokehittelyn ja toteutusvaiheen yhteistyökumppaneikseen SRV Yhtiöt Oyj:n (jäljempänä "SRV") ja VVO-yhtymä Oyj:n (jäljempänä "VVO"). Kaupunki on omalta osaltaan hyväksynyt mainitut yhtiöt



korttelin yhteisvaraajiksi kiinteistölautakunnan helmikuussa 2010 tekemällä päätöksellä.

Korttelin varaajat ovat yhdessä jatkaneet korttelin alustavien suunnitelmien kehittämistä toteutussuunnitelmiksi. Suunnitelmien jatkokehittelyssä keskeisiä konsepteja ovat olleet mm. hiilijalanjäljen minimointi koko elinkaaren aikana, matalahiiliset rakennusmateriaalit ja -menetelmät, energiatehokkuus ja älykkään tekniset järjestelmät.

Sitra ilmoitti kuitenkin syksyllä 2012 vetäytyvänsä hankkeesta, joten kortteliin suunniteltu Sitran toimitilahanke ei toteudu. Tontille sitten laadittujen suunnitelmien mukaan toimitilalta käyttämättä jäävä rakennusoikeus toteutettaisiin Hitas-omistusasuntotuotantona.

Korttelin tämän hetkinen suunnittelutilanne mahdollistaisi rakennusluvan hakemisen korttelin ensimmäisille osahankkeille syksyn 2013 aikana edellyttäen, että korttelin autopaikat voidaan sijoittaa edellä kuvatulla tavalla Hyväntoivonpuiston alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen.

Hakemus

Sitra, SRV ja VVO esittävät 10.10.2012 päivätyllä yhteisellä hakemuksellaan, että korttelin nro 20801 varaus siirrettäisiin yksinomaan SRV:lle ja VVO:lle, jotka vastaisivat korttelin toteutuksen loppuunsaattamisesta. Sitra ilmoittaa hakemuksellaan luopuvansa varauksesta. SRV vastaisi kortteliin sijoittuvien Hitas-hankkeiden ja sääntelemättömänä tuotantona toteutettavien asuntohankkeiden toteuttamisesta ja VVO valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavasta hankkeesta.

Hakijat ovat toimittaneet hakemuksensa liitteenä selvityksen korttelin rakentamisen tulevista innovaatioista ja tavoitteista. Niiden mukaan korttelissa tavoitellaan energiatehokasta rakentamista energiatehokkuustavoitteen ollessa $E = 100 \text{ kWh/m}^2$. Vertailun vuoksi todettakoon, että voimassa olevien viranomais määräysten mukaisen vähimmäistason saavuttavan kerrostalon energiatehokkuusluku on noin $E 130 = \text{kWh/m}^2$. Lisäksi korttelin rakentamisessa on tarkoitus tutkia ja kehittää mm. ekologista asumista tukevia tietoteknisiä ratkaisuja, käyttömääräperusteista jätehuollon laskutusta sekä uutta Finnish Green Building Councilin kehittämää hiililaskentamallia.

Hakemus on kokonaisuudessaan liitteenä 5.

Varauksen jatkamien ja varauksen siirtäminen

Esittelijä toteaa, että varauksen siirtämisestä ja muuttamisesta on neuvoteltu hakijoiden lisäksi myös kaupunkisuunnitteluviraston



Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin ja rakennusviraston kanssa.

Hakemukseen ja hakijoiden kanssa käytyihin neuvotteluihin perustuen esitetään, että tontinvarausta jatkettaisiin 2014 vuoden loppuun saakka. Samalla tontinvaraus siirrettäisiin Sitran luovuttua hankkeesta yksin SRV:n ja VVO:n nimiin.

Varauksen jatkaminen ja siirtäminen mahdollistaisi jo useita vuosia vireillä olleen kehittämishankkeen toteuttamisen ilman aiheetonta viivytystä. Kortteli nro 20801 sijoittuu Jätkäsaaren aloitusalueelle kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle Välimerenkadun varrelle. Korttelin pohjoispuolelle sijoittuva tontti on jo rakennettu ja korttelin itäpuolelle sijoittuvat tontit ovat rakenteilla. Korttelin eteläpuoleisten tonttien rakentaminen alkaa kevään aikana ja Hyväntoivonpuiston rakentaminen kuluvan vuoden aikana. Korttelin nro 20801 rakentamisen edistämistä voitaneenkin pitää perusteltuna valmiin ja nykyistä viihtyisemmän kaupunkitilan aikaansaamiseksi.

Hankkeen voi katsoa muutoksista huolimatta toteuttavan nykymuodossaan varsin hyvin korttelin varaamiselle alun perin asetettuja innovatiivisen ja energiatehokkaan rakentamisen tavoitteita, joilla voitaneen arvioida olevan osaltaan vaikutusta myös Jätkäsaaren alueen positiivisen imagon luomisessa.

Lisäksi kortteliin suunniteltu kaavamääräysten edellyttämää huomattavasti suurempi liike- ja kaupallisten tilojen määrä toteuttaa osaltaan Jätkäsaaren rakentamiselle asetettuja tavoitteita kantakaupunkimaisesta ja elävästä kaupunkiympäristöstä, ja korvaa tässä tarkoituksessa hyvin kortteliin alun perin suunnitellun Sitran toimitilahankkeen. Kiinteistötoimen arvion mukaan korvaavan toimitilahankkeen löytämisestä kohtuullisessa ajassa nykyisessä toimitilamarkkinatilanteessa ei voi pitää todennäköisenä.

Varausehtojen muuttaminen ja tarkentaminen

Varaussopimuksen siirtäminen ja jatkaminen

Osapuolten välillä allekirjoitettuun varaussopimukseen esitetään otettavaksi varauksen siirtämisestä ja jatkamisesta koskevat ehdot. Näin ollen varaus oikeuksineen ja velvoitteineen siirtyisi yksin SRV:lle ja VVO:lle.

Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausehtojen mukaan kortteliin toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään noin 45 % (noin 8 800 k-m²) tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona



ilman Hitas-ehtoja, vähintään noin 37 % (noin 7 000 k-m²) Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja vähintään noin 18 % (noin 3 500 k-m²) valtion korkotukemina vuokra-asuntoina. Kortteliin voidaan rakentaa näin ollen yhteensä noin 230 asuntoa.

Liike- ja toimistotilat

Jätkäsaaren alueen rakentamiselle asetettujen tavoitteiden toteuttamiseksi varausehtoihin otettaisiin sitovana velvoite, jonka mukaan varauksensaajat ovat velvollisia toteuttamaan kortteliin liike- tai muuta vastaavaa kaupallista tilaa vähintään noin 2 000 k-m² ja toimistotilaa vähintään noin 300 k-m². Lisäksi korttelin sisäpiha tulee toteuttaa pääosin julkisena tilana, joka poikkeaa Jätkäsaaren muiden asuinkortteleiden ratkaisuista.

Hitas-asuntojen hinnanmääritys

Varaussopimukseen 2010 kirjattua hintapuitetta, 3 300 euroa/h-m², voidaan nykyisin käytössä olevan tiedon valossa pitää hyvin alhaisena ottaen erityisesti huomioon hankkeen kehittämistavoitteet sekä Jätkäsaaren alueen rakentamiselle asetetut korkeat laatu- ja muut vaatimukset. Esimerkiksi Att:n Jätkäsaaren alueella toteuttamissa Hitas-hankkeissa asuntojen kilpailutettuihin rakennusurakoihin perustuvat keskimääräiset neliömyyntihinnat ovat monessa kohteessa olleet selvästi yli 4 000 euroa h-m², eikä asetettua hintapuitetta siksi voikaan pitää realistisena.

Hitas-omistusasuntotuotannon asuntojen myyntihinnan määräytymistä koskevia ehtoja muutettaisiin tästä syystä siten, että asuntojen keskimääräinen enimmäismyyntihinta määritettäisiin kaupungin hyväksymän ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan rakennusosa-arvioon perustuen, joka tulisi laatia Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti.

Hitas-asuntojen hintapuitteen sitominen myöhemmin rakennuslupasuunnitelmien perusteella laadittavaan kustannusarvioon mahdollistaa myyntihinnan joustavan määrittämisen hankkeen laatutason, suunnitteluratkaisujen ja tonttien rakennusolosuhteiden (esim. maaperä) mukaan. Vastaavaa hinnanmäärittelyä noudatetaan nykyisellään myös muissa Jätkäsaaresta rakennusliikkeille varatuissa Hitas-hankkeissa. Lopullisen asuntojen myyntihinnan vahvistaa kiinteistöviraston asunto-osasto.

Varausehtojen valvonta

Varauksensaajat olisivat korttelin suunnittelussa ja rakentamisessa velvollisia toteuttamaan myös muita varauksensaajien hakemuksesta ilmeneviä kehittämisteemoja ja innovaatioita. Varauksensaajat ovat



velvollisia esittämään kortteliin toteutettavien osahankkeiden rakennuslupasuunnitelmat poikkihallinnollisen Länsisataman aluetyöryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Varauksensaajien tulee tällöin esittää muun ohella selvitys varausehtojen täyttämistä. Kaupungille varataan oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli varauspäätöksessä asetetut tavoitteet eivät täyty.

Pysäköinti

Edelleen varausehtoihin esitetään sisällytettäväksi korttelin pysäköinnin järjestämistä koskevat ehdot sekä puiston alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen ja kortteliin nro 20801 sijoittuvia Jätkäsaaren kallioilahankkeen ylösnousuja koskevat ehdot.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokranmääritys

Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa hankkeen toteuttaja (VVO) on velvollinen hyväksyttävään huoneenvuokran määräytymisen periaatteet kiinteistöviraston asunto-osastolla ennen huoneenvuokratoiminnan aloittamista.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

Lopuksi

Esittelijä pitää korttelia nro 20801 koskevan varauksen jatkamista sekä edellä selostettuja varausehtojen muutoksia perusteltuina. Varauksen jatkaminen ja varausehtojen muutokset edistäisivät merkittävästi keskeiselle paikalle sijoittuvan korttelin rakentumista. Varauksen raukeaminen tarkoittaisi vähintään noin kahden vuoden viivästystä korttelin toteuttamiselle. Varauksen jatkamista voitaneen pitää kohtuullisena ottaen myös huomioon varauksensaajien hankekehittelyvaiheessa tekemät merkittävät taloudelliset panostukset.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Khs varauspäätös 8.12.2008 (1490 §)
- 3 Kik varauksen muuttamista koskeva päätös 23.2.2010 (138 §)
- 4 Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta



08.04.2013

Kaj/5

5 Hakemus
6 Tonttiosaston ohje

Otteet

Ote
Varaajat

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 07.03.2013 § 117

HEL 2013-002920 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G2 R4, Välimerenkatu 6

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi Suomen itsenäisyyden juhlarahastolle, SRV Yhtiöt Oy:lle sekä VVO Yhtymä Oyj:lle varattua 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelia nro 20801 koskevaa varaussopimusta (28.1.2009 ja muutos 8.4.2010) seuraavasti:

1

Varaussopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirtyy yksin SRV Yhtiöt Oy:lle sekä VVO Yhtymä Oyj:lle.

Tontinvaraus on voimassa 31.12.2014 saakka, mikäli varauksensaajat noudattavat varaussopimuksen ja vaurauspäätösten ehtoja.

2

Kortteliin toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään noin 45 % (noin 8 800 k-m²) tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja, vähintään noin 37 % (noin 7 000 k-m²) Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja vähintään noin 18 % (noin 3 500 k-m²) valtion korkotukemina vuokra-asuntoina.

Varauksensaajat ovat velvollisia toteuttamaan kortteliin liike- tai muuta vastaavaa kaupallista tilaa vähintään noin 2 000 k-m² ja toimistotilaa vähintään noin 300 k-m².



Hitas-tuotannossa noudatetaan liitteenä nro 6 olevia Hitas-sääntelyä koskevia ehtoja.

3

Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Vaihtoehtoisesti varauksensaajan harkinnan mukaan omistusasuntotuotannossa voidaan noudattaa aiemman varauspäätöksen mukaista omistusasuntotuotannon keskipinta-alamääräystä.

Kiinteistölautakunta voi myöntää varauksensaajasta riippumattomasta, perustellusta syytä edellä mainittuihin määräyksiin vähäisiä poikkeuksia.

4

Korttelin jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa ja toteuttaa varauksensaajien 10.10.2012 päivätystä hakemuksesta sekä sen liitteissä ilmeneviä uusia rakennus- ja taloteknisiä sekä muita innovaatiota. Asuinrakennusten rakentamisessa tulee tällöin muun ohella pyrkiä paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian hyödyntämiseen ja rakentamisessa tulee saavuttaa vähintään energiatehokkuustavoite $E = 100 \text{ kWh/m}^2$, ellei kiinteistölautakunta perustellusta varauksensaajista riippumattomista syistä toisin päättä.

Kortteliin toteutettavat hankkeet tulee liittää Jätkäsaaren alueelle toteutettavaan alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään kiinteistölautakunnan vahvistamin ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n määräämin ehdoin. Varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n kanssa tutkimaan vuokra-asuntohankkeissa mahdollisuutta toteuttaa jätehuollon laskutus osin tai kokonaan käyttömääräperusteisesti.

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan pääosan korttelin sisälle muodostuvasta piha-alueesta Jätkäsaaren alueen asukkaille ja muulle yleisölle avoimena julkisena tilana, ellei kiinteistölautakunta toisin päättä.



Varauksensaajat ovat velvollisia kunkin mahdollisen osahankkeen rakennusluvan hakemisen osalta esittämään hankkeen rakennuslupasuunnitelmat Länsisataman aluetyöryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Varauksensaajat ovat tällöin velvollisia esittämään aluetyöryhmälle selvityksen edellä mainittujen varausehtojen täyttämistä. Edelleen varauksensaajat ovat tällöin velvollisia esittämään aluetyöryhmälle selvityksen siitä, että jäljempänä mainitun kalliotilahankkeen edellyttämät tilavaraukset ja rakennustekniset ratkaisut on huomioitu rakennussuunnitelmissa.

Varauksensaajat ovat velvollisia viimeistään hakiessaan varausalueen tai siitä muodostettavien tonttien pitkäaikaista vuokraamista esittämään kunkin mahdollisen osahankkeen osalta 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.

5

Hitas-omistusasuntotuotannossa asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupasuunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.



Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

6

Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti noudattaen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen sekä kiinteistöviraston asunto-osaston ohjeita ja määräyksiä.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

7

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kortteliin muodostettavat tontit sekä niille rakennettavat rakennukset siten, että varausalueelle ja sillä sijaitseviin rakennuksiin voidaan sijoittaa Jätkäsaarenkallion alueelle toteutettavan kalliotilahankkeen maanalaiset tilat, tiloja palvelevat ylösnousut sekä muut kulkuyhteydet ja tekniset tilat kalliotilahankkeelle myönnetyn rakennusluvan lupasuunnitelmien sekä niitä tarkentavien suunnitelmien mukaisesti. Edelleen varausalueen tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa rakennusviraston antamia ohjeita.

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan yhteensovittamaan hankkeidensa rakennus- ja muut suunnitelmat sekä toteutuksen siten, että kalliotilahankkeelle ei aiheudu haittaa, vahinkoa eikä kustannuksia.

Varauksensaajat ovat tietoisia, että kalliotilahankkeen sekä muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen saattaa vaikuttaa varausalueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen aikatauluun sekä varausalueen tonttien rakentamiseen. Varauksensaajat ovat velvollisia yhteensovittamaan ja koordinoimaan varausalueen tonttien rakentamisen siten, että varausalueen tonttien rakentamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa kalliotilan ja muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentamiselle.

Varauksensaajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan kalliotilahankkeen toteuttamisen edellyttämien louhinta- ja muiden toimenpiteiden suorittamisen varausalueella sekä kalliotilahankkeen



edellyttämien johtojen, putkien, laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen varausalueelle. Kaupunki sisällyttää näitä koskevat rasiteluonteiset ehdot harkintansa mukaan varausalueen tonttien luovutussovimuksiin.

Varauksensaajat ovat velvollisia hankkeidensa osalta selvittämään hyvissä ajoin ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä varausalueelle muodostettavien tonttien rakentamiskelpoisuuden talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektilta, kiinteistöviraston tonttiosastolta sekä rakennusvirastolta. Kaupunki ja kalliotilahankkeen toteuttajat eivät vastaa mistään mahdollista vahingoista, haitoista eivätkä kustannuksista, mikäli varausalueen tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy varauksensaajien suunnittelemasta aikataulusta tai varauksensaajien hankkeille aiheutuu kalliotilan tai muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen johdosta viivästystä.

8

Varausalueelle toteutettavien hankkeiden velvoiteautopaikat voidaan sijoittaa Hyväntoivonpuiston alueelle varauksensaajien toimesta ja kustannuksella rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen edellyttäen, että pysäköintilaitokselle myönnetään tarvittavat rakennus- ja muut viranomaisluvat sekä sijoitusluvat. Pysäköintilaitos on suunniteltava ja toteutettava viranomaispäätöksissä asetettuja ehtoja noudattaen ja rakennusviraston antamien ohjeiden mukaisesti.

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan yhteensovittamaan pysäköintilaitoksen suunnittelun ja toteutuksen Hyväntoivonpuiston, Jätkäsaarenkallion kalliotilan sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentamiseen siten, että pysäköintilaitoksen rakentamisesta ei aiheudu haittaa, vahinkoja eikä kustannuksia mainituille hankkeille ja kiinteistöille.

Ellei kiinteistölautakunta toisin määrää, po. pysäköintilaitoksen ajo- ja kuluysteys pysäköintilaitokseen tulee järjestää Välimerenkadulta Jätkäsaaren kalliotilahankkeen yhteydessä toteutettavan ajo- ja kulkuyhteyden kautta. Varauksensaajat ovat velvollisia tätä varten sopimaan kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n kanssa kaikista ajo- ja kulkuyhteyteen liittyvistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien investointi- ja käyttökustannusten jakamisesta käyttäjien kesken. Mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista keskenään sopimukseen, niistä päättää kiinteistölautakunta.

Varauksensaajat ovat tietoisia, että kortteliin nro 20804 sijoittuvaa päiväkotia palveleva piha on suunniteltu sijoitettavaksi Hyväntoivonpuistoon alueelle, jolle po. pysäköintilaitos on tarkoitus sijoittaa. Mikäli mainittu piha-alue ei ole pysäköintilaitoksen



toteuttamisen vuoksi käyttöönotettavissa päiväkodin käyttöönoton ajankohtana, varauksensaajat ovat velvollisia korvaamaan kaupungille tai sen osoittamalle väliaikaisen päiväkodin pihan järjestämisestä aiheutuvat todelliset kustannukset.

Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli po. pysäköintilaitos ei ole toteutettavissa tai käyttöönotettavissa varauksensaajien hankkeen edellyttämässä aikataulussa. Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan kaikista pysäköinnin järjestämiseksi mahdollisesti vaadittavista väliaikaisjärjestelyistä.

9

Varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä keskenään laatimaan korttelin viimeisen rakennusvaiheen valmistuttua loppuraportin, jossa esitetään hankkeiden perustietojen lisäksi kehittämishankkeen keskeiset tulokset.

10

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä korttelin tai siitä muodostettavien tonttien luovuttamisesta ja määrätä varaus päättymään, mikäli varauksensaaja(t) eivät noudata varausehtoja tai kaupungin niiden perusteella antamia ohjeita.

Varauksensaajat ovat velvollisia suunnittelemaan ja toteuttamaan niille varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään niille varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.



Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

11

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan ja kaupungin myöhemmin määräämin ehdoin sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojapaikkansa Jätkäsaaren alueelle vastaisuudessa rakennettavaan yhteisväestönsuojaan.

12

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi