



§ 216

Kaupunginvaltuuston 11.4.2018 § 79 tekemän päätöksen täytäntöönpano

HEL 2018-002162 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että kaupunginvaltuuston 11.4.2018 tekemä päätös, Jätkäsaaren nk. Bunkkerin kiinteistön myyminen sekä liikunta-, uimahalli- ja asuntohankkeen toteuttamiseen liittyvän sopimuskokonaisuuden hyväksyminen (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20811/5), saadaan panna täytäntöön valituksesta huolimatta.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Sari-Anna Pennanen, johtava kaupunginasiainmies, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi
Outi Sääntti, projektinjohtaja, puhelin: 310 25976
outi.santti(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuuston päätöksessä 11.4.2018 § xx valtuusto päättää hyväksyä SRV Rakennus Oy:n tarjouksen, joka koskee Länsisataman (20) Jätkäsaaren korttelin nro 20811 tonttia nro 5, sillä olevaa nk. Bunkkerin rakennusta sekä rakennukseen saneerattavia liikunta- ja uimahallitiloja koskevan tarjouksen sekä hyväksyä kyseistä kohdetta koskevat kiinteistökaupan esisopimuksen, toteuttamissopimuksen sekä lopullisen kiinteistökaupan.

Kuntalain 143 §:n mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi taikka jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomaisen kieltää täytäntöönpanon.



Kiinteistön kaupan toteuttaminen sinänsä tekee valituksen hyödyttömäksi, koska yksityisoikeudellista oikeustoimea ei voida purkaa, jos sopimuksessa ei ole purkavaa ehtoa, vaikka hallintotuomioistuin kumoaisi kaupunginvaltuuston päätöksen. Vaikka päätöksen täytäntöönpano tekisi valituksen hyödyttömäksi, on oikeuskirjallisuudessa katsottu, että päätös voidaan panna täytäntöön, jos erittäin painavat syyt tätä vaativat ja täytäntöönpanon edut katsotaan haittoja suuremmiksi (Harjula - Prättälä: Kuntalaki - Tausta ja tulkinnat s. 959).

Kaupan kohteena olevan tontin ja sillä olevan rakennuksen myynnin lykkääntyminen mahdollisen muutoksenhakuprosessi viemän ajan aiheuttaa merkittävää haittaa.

Toteuttamissuunnitelman mukaisesti tarkoitus on, että Bunkkerin rakennus osittain puretaan tulevien liikuntatilojen, uimahallin, liiketilojen ja asuinhuoneistojen rakentamiseksi. Rakennuksen massiivisen purkamisen turvallinen toteuttaminen käy sitä hankalammaksi mitä pidemmälle purkaminen siirtyy. Rakennuksen viereisellä tontilla on jo rakennus, jossa on toiminnassa oleva päiväkotia ja Jätkäsaaren peruskoulun 1. ja 2. luokat. Viereen on rakenteilla myös Jätkäsaaren peruskoulun päärakennus, jossa toiminta on tarkoitus aloittaa 1.8.2019. On rakennuksen turvallisen purkamisen takaamiseksi perusteltua, että Bunkkerin purkutyöt saataisiin suoritettua ennen kuin Jätkäsaaren peruskoulu kokonaisuudessaan aloittaa viereisellä tontilla toimintansa.

Jätkäsaaren peruskoulun liikuntatilat eivät tule koulun omaan rakennukseen, vaan on tarkoitus, että koulun oppilaat käyttävät liikuntatiloina Bunkkeriin rakennettavia liikuntatiloja. Niin kauan kunnes Bunkkerin liikuntatilat ovat valmistuneen, Jätkäsaaren peruskoulun oppilaat joutuvat käyttämään muita kaupungin keskustasta löytyviä liikuntatiloja, mistä tulee olemaan koulun toiminnalle merkittävää haittaa.

Bunkkerin rakentamisen lykkääntyminen mahdollisen muutoksenhakuprosessin ajan viivästyttäisi myös rakennukseen suunniteltujen 350 asuinhuoneiston valmistumista.

Kaiken kaikkiaan rakennushankkeen viivästyminen mahdollisen muutoksenhakuprosessin vuoksi aiheuttaisi niin merkittävää haittaa, että erittäin painavista syistä on perusteltua, että kaupunginvaltuuston päätös pannaan täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta riippumatta.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Sari-Anna Pennanen, johtava kaupunginasiainmies, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi



Outi Sääntti, projektinjohtaja, puhelin: 310 25976
outi.santti(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 12.03.2018 § 138

HEL 2018-002162 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

1

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä SRV Rakennus Oy:n (y-tunnus 1728244-6) 31.3.2016 päivätyn ja 19.2.2018 uudistetun liitteenä 1 olevan Länsisataman (20) Jätkäsaaren korttelin nro 20811 tonttia nro 5 (kiinteistötunnus 91-20-811-5, pinta-ala 8 571 m², os. Hampurinkuja), sillä olevaa nk. Bunkkerin rakennusta sekä rakennukseen saneerattavia liikunta- ja uimahallitiloja koskevan tarjouksen.

2

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 2 olevan luonnoksen mukaisen kiinteistönkaupan esisopimuksen ja liitteenä 3 olevan luonnoksen mukaisen toteutussopimuksen hyväksymistä.

Kauppahinta on yhteensä vähintään kaksikymmentäkaksimiljoonaa seitsemänsataakymmentuhatta (22 710 000,00) euroa. Lisäksi kauppahintaa tarkistetaan vuotuisella kahden (2) prosentin suuruisella korotuksella Helsingin kaupunginvaltuuston Bunkkerin hankkeen toteuttamisen edellyttämän sopimuskokonaisuuden hyväksymistä koskevan lainvoimaisen päätöksen ja lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

3

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä edellä mainittua kohdetta koskevan lopullisen kiinteistönkaupan edellä todettujen ja esisopimuksesta ilmenevien ehtojen ja periaatteiden sekä kaupungin tavanomaisesti käyttämien ehtojen mukaisesti.



16.04.2018

Asia/10

B

1

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 4 olevan Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman (4.1.2016, päivitys 27.2.2018).

2

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 5 olevan liikunta- ja uimahallitiloja koskevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen.

Liikuntatilojen vuokra on 18,00 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritelty pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

Käsittely

12.03.2018 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat tonttipäällikkö Sami Haapanen, projektinjohtaja Outi Sääntti, liikuntapaikkapäällikkö Petteri Huurre ja tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä täydensi ehdotustaan siten, että liitteeksi 8 lisätään selvitys Jätkäsaaren väliaikaisista liikuntatiloista.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän täydennetyt ehdotuksen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 06.03.2018 § 112

HEL 2018-002162 T 10 01 01 01

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

A

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



1

SRV Rakennus Oy:n (y-tunnus 1728244-6) 31.3.2016 päivätyn ja 19.2.2018 uudistetun liitteenä 1 olevan Länsisataman (20) Jätkäsaaren korttelin nro 20811 tonttia nro 5 (kiinteistötunnus 91-20-811-5, pinta-ala 8 571 m², os. Hampurinkuja), sillä olevaa nk. Bunkkerin rakennusta sekä rakennukseen saneerattavia liikunta- ja uimahallitiloja koskevan tarjouksen hyväksymistä.

2

Liitteenä 2 olevan luonnoksen mukaisen kiinteistönkaupan esisopimuksen ja liitteenä 3 olevan luonnoksen mukaisen toteutussopimuksen hyväksymistä sekä mainittujen sopimusten tekemistä SRV Rakennus Oy:n tai sen määräämän kanssa.

Kauppahinta on yhteensä vähintään kaksikymmentäkaksimiljoonaa seitsemänsataakymmenentuhatta (22 710 000,00) euroa. Lisäksi kauppahintaa tarkistetaan vuotuisella kahden (2) prosentin suuruisella korotuksella Helsingin kaupunginvaltuuston Bunkkerin hankkeen toteuttamisen edellyttämän sopimuskokonaisuuden hyväksymistä koskevan lainvoimaisen päätöksen ja lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

3

Edellä mainittua kohdetta koskevan lopullisen kiinteistönkaupan hyväksymistä tehtäväksi edellä todettujen ja esisopimuksesta ilmenevien ehtojen ja periaatteiden sekä kaupungin tavanomaisesti käyttämien ehtojen mukaisesti.

B

1

Liitteenä 4 olevan Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman (4.1.2016, päivitys 27.2.2018) hyväksymistä.

2

Liitteenä 5 olevan liikunta- ja uimahallitiloja koskevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen hyväksymistä sekä vuokrasopimuksen tekemistä SRV Rakennus Oy:n tai sen määräämän kanssa 25 vuoden määräajaksi.

Liikuntatilojen vuokra on 18,00 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudes-



sa. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritely pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

Käsittely

06.03.2018 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti esityksen perusteluja seuraavasti:

Esittelijän perusteluosan kappaleen 83 jälkeen lisätään seuraava väliotsikko:

”Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy:n korvaava tarjous”

Lisäksi väliotsikon jälkeen lisätään seuraava teksti:

IBE on jättänyt kaupungille 5.3.2018 päivätyn Bunkkerin konversiota koskevan tarjouksen, joka korvaa aiemmin esitetyn 13.2.2018 päivätyn tarjouksen. Kaupunkiympäristön toimiala on arvioinut tehdyn tarjouksen. Tarjous on esittelijällä nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Tarjouksen mukaan IBE ostaisi Bunkkerin kiinteistön, rakennuttaisi liikunta- ja uimahallitilat ja vuokraisi tilat kaupungille 25+10 vuoden vuokrasopimuksella. Tontin ostohinnaksi esitetään yhteensä 27,54 milj. euroa. Asuinrakennusoikeuden yksikköhinnaksi muodostuisi noin 1 080 euroa/k-m² ja uimahalli- ja liikuntatilojen rakennusoikeuden yksikköhinnaksi muodostuisi noin 360 euroa/k-m². Toteutettavista pysäköinti- ja huoltotiloista (yhteensä 510 autopaikkaa) ei maksettaisi kaupungille erillistä korvausta. Tehdyn tarjouksen mukaan liikunta- ja uimahallitilojen pääomavuokra olisi yhteensä 3,26 milj. euroa vuodessa.

Päivitetty tarjous sisältää maininnan nimetystä rahoittajatahosta. Ko. rahoittajataho on kuitenkin ilmaissut kiinnostuksensa projektia kohtaan vain hyvin yleisellä tasolla, eikä ilmoitusta voida käsitellä esimerkiksi rahoitussitoumuksena ja/tai sitoutumisena Bunkkerin toteuttamisen edellyttämän sopimuskokonaisuuden ehtoihin. Lisäksi tarjouksen liitteenä esitetään alustavana mm. rakennustapaselostus, rakennesuunnitteluratkaisut sekä kuvaukset taloteknisistä järjestelmistä. Suoritetun arvioinnin perusteella voidaan todeta, että po. tekniset selvitykset ovat vielä varsin alustavia. Niihin liittyyneen siten merkittäviä täydennystarpeita.

Korvaava tarjous perustuu edelleen jo edellä selostettuun 5.2.2018 päivättyyn monelta osin vielä ideatasolla olevaan viitesuunnitelmaan. Näin ollen voidaan todeta, että myös 5.3.2018 päivättyyn tarjoukseen liittyy vastaavat epävarmuustekijät ja riskit, jotka on jo edellä tuotu esiin. Näin ollen esittelijän mielestä asiassa ei ole annettu sellaista uutta lisäselvitystä, jonka perusteella aiemmin esitettyjä johtopäätöksiä



16.04.2018

tulisi muuttaa. Esittelijä katsookin, ettei IBE:n päivitetty tarjous anna aiheutta jatkotoimenpiteisiin.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

27.02.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Outi Sääntti, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 25976
outi.santti(a)hel.fi

Matti Kajiansinkko, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37195
matti.kajiansinkko(a)hel.fi

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791
petteri.huurre(a)hel.fi

Markku Metsäranta, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi