



09.04.2014

Kaj/8

§ 104

Föravtal om en fastighetsaffär i Docksstranden (Västra hamnen, tomterna 5130/1, 5131/1 och 5132/1)

HEL 2013-015377 T 10 01 01 01

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden

1

att med Skanska Talonrakennus Oy (nedan Skanska) ingå ett föravtal om en fastighetsaffär i fråga om AK-tomterna 5130/1 och 5131/1 och ett outbrutet område av KTYA/s-tomten 5132/1, vilka ska bildas genom förslaget till detaljplaneändring nr 12100, i enlighet med bilaga 1.

2

att vid behov göra små ändringar, justeringar och tillägg i föravtalet.

3

att på basis av föravtalet utarbeta de slutliga köpebrev för fastighetsaffären i fråga om de tomter som ska säljas och de övriga överlåtelseavtal som avses i föravtalet om fastighetsaffären.

4

att godkänna villkoren i de slutliga köpebrev och i de övriga överlåtelseavtalen.

Dessutom beslutade stadsfullmäktige godkänna följande hemställningsklämmor:

1. Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av föravtalet om en fastighetsaffär i Docksstranden att Föreningen för levande musik i den mån det är möjligt kan anvisas adekvata verksamhetslokaler som ersätter de nuvarande lokalerna, i första hand i Maskinverkstadshallen i Docksstranden. (Osku Pajamäki)
2. Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av föravtalet om en fastighetsaffär i Docksstranden att ungdomscentralen ges



möjligheten att utnämna en medlem i Elmu-arbetsgruppen.
(Laura Kolbe)

Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen. Eventuella förslag till återremiss på andra grunder skulle framställas under denna diskussion.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Sami Muttilainen understödd av ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera föravtalet till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att Föreningen för levande musik Elmu rf ska anvisas lokaler i Maskinverkstadshallen i enlighet med planen från föreningen innan föravtalet godkänns.

Redogörelsen befanns vara riktig.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Sami Muttilainens förslag om återremiss godkänts.

1 omröstningen

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige återremitterar föravtalet för ny beredning utgående från att Föreningen för levande musik Elmu rf ska anvisas lokaler i Maskinverkstadshallen i enlighet med planen från föreningen innan föravtalet godkänns.

Ja-röster: 71

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Heidi Hautala, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Pekka Majuri, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Antti Möller, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom,



Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Terhi Peltokorpi, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Aura Salla, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Jan Vapaavuori, Ville Ylikahri

Nej-röster: 10

Paavo Arhinmäki, Yrjö Hakanen, Veronika Honkasalo, Dan Koivulaakso, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Mutttilainen, Sirpa Puhakka, Pekka Saarnio, Anna Vuorjoki

Blanka: 2

Jape Lovén, Tuomo Valokainen

Frånvarande: 2

Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Efter att ha förklarat diskussionen i själva ärendet avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att följande fyra hemställningsklämmor hade föreslagits under diskussionen:

Ledamoten Osku Pajamäki understödd av ledamoten Paavo Arhinmäki hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av föravtalet om en fastighetsaffär i Docksstranden att Föreningen för levande musik i den mån det är möjligt kan anvisas adekvata verksamhetslokaler som ersätter de nuvarande lokalerna, i första hand i Maskinverkstadshallen i Docksstranden.

Ledamoten Pia Pakarinen understödd av ledamoten Matti Niiranen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av föravtalet om en fastighetsaffär i Docksstranden att det för Föreningen för levande musik hittas adekvata verksamhetslokaler som ersätter de nuvarande lokalerna senast innan det nuvarande hyresavtalet utlöper.

Ledamoten Laura Kolbe understödd av ledamoten Sami Mutttilainen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av föravtalet om en fastighetsaffär i Docksstranden att ungdomscentralen ges möjligheten att utnämna en medlem i Elmu-arbetsgruppen.



Ledamoten Tuomas Rantanen understödd av ledamoten Jape Lovén hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att det i den fortsatta planeringen av Föreningen för levande musik Elmus lokalprojekt i fråga om Maskinverkstadsalternativet även utreds möjligheten att genomföra projektet enligt Kabelfabrikens modell. Då grundar staden fastighetsbolaget Maskinverkstaden som sköter om underhållet, utvecklingen och vidareuthyrningen av hela Maskinverkstadslokalen. Elmu är det här bolagets huvudsakliga hyrestagare men betalar hyra för Maskinverkstadshallen endast enligt det faktiska konsertbruket. Fastighetsbolaget sköter utöver uthyrningen av andra lokaler, som inte reserveras för Elmu, även om konserthallens kommersiella uthyrning, vilket höjer konserthallens användningsgrad och avkastning.

Redogörelsen befanns vara riktig.

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

Ordföranden föreslog och fullmäktige godkände följande omröstningsförfarande: Varje hemställningskläm tas särskilt upp till omröstning,

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Osku Pajamäkis förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

2 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av föravtalet om en fastighetsaffär i Docksstranden att Föreningen för levande musik i den mån det är möjligt kan anvisas adekvata verksamhetslokaler som ersätter de nuvarande lokalerna, i första hand i Maskinverkstadshallen i Docksstranden.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 58

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Gunvor Brettschneider, Yrjö Hakanen, Jussi Halla-aho, Heidi Hautala, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Tuuli Kousa, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Antti Möller, Maria



Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Ilkka Taipale, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Blanka: 23

Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Matti Enroth, Fatbardhe Hetemaj, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Timo Raittinen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Aura Salla

Frånvarande: 4

Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen, Jan Vapaavuori

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Pia Pakarinens förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

3 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av föravtalet om en fastighetsaffär i Docksstranden att det för Föreningen för levande musik hittas adekvata verksamhetslokaler som ersätter de nuvarande lokalerna senast innan det nuvarande hyresavtalet utlöper.
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 28

Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Matti Enroth, Fatbardhe Hetemaj, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Timo Raittinen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Aura Salla, Ulla-Marja Urho

Nej-röster: 2

Veronika Honkasalo, Dan Koivulaakso

Blanka: 51

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Gunvor Brettschneider, Yrjö Hakanen, Jussi Halla-aho, Heidi Hautala, Mari Holopainen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo,



Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Tuuli Kousa, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Antti Möller, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Ilkka Taipale, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Frånvarande: 4

Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen, Jan Vapaavuori

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Laura Kolbes förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

4 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av föravtalet om en fastighetsaffär i Docksstranden att ungdomscentralen ges möjligheten att utnämna en medlem i Elmu-arbetsgruppen.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 77

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Yrjö Hakanen, Jussi Halla-aho, Heidi Hautala, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Antti Möller, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Jukka Relander, Laura Rissanen, Pekka Saarnio, Aura Salla, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Ilkka Taipale, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri



Blanka: 3

Seppo Kanerva, Harri Lindell, Wille Rydman

Frånvarande: 5

Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen, Anniina Palm, Jan Vapaavuori

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Tuomas Rantanens förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

5 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att det i den fortsatta planeringen av Föreningen för levande musik Elmus lokalprojekt i fråga om Maskinverkstadsalternativet även utreds möjligheten att genomföra projektet enligt Kabelfabrikens modell. Då grundar staden fastighetsbolaget Maskinverkstaden som sköter om underhållet, utvecklingen och vidareuthyrningen av hela Maskinverkstadslokalen. Elmu är det här bolagets huvudsakliga hyrestagare men betalar hyra för Maskinverkstadshallen endast enligt det faktiska konsertbruket. Fastighetsbolaget sköter utöver uthyrningen av andra lokaler, som inte reserveras för Elmu, även om konserthallens kommersiella uthyrning, vilket höjer konserthallens användningsgrad och avkastning.
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 41

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Jussi Halla-aho, Heidi Hautala, Mari Holopainen, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Tuuli Kousa, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Elina Moisio, Terhi Mäki, Antti Möller, Maria Ohisalo, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Mari Puoskari, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Ilkka Taipale, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Ville Ylikahri

Blanka: 40

Hennariikka Andersson, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Yrjö Hakanen, Fatbardhe Hetemaj, Veronika Honkasalo, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Dan Koivulaakso, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Jan D Oker-Blom, Tom Packalén, Pia Pakarinen,



Anniina Palm, Sirpa Puhakka, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Saarnio, Aura Salla, Päivi Storgård, Ulla-Marja Urho, Anna Vuorjoki

Frånvarande: 4

Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen, Jan Vapaavuori

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Osku Pajamäkis och ledamoten Laura Kolbes förslag till hemställningsklämmor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Telakkarannan alueen hallinnan nykytilanne
- 3 Kaupunginhallituksen varauspäätös, 28.6.2010 (834 §)
- 4 Asemakaavan muutosehdotus nro 12100
- 5 Telakkarannan maankäytösopimus 21.2.2014
- 6 Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevat määräalat
- 7 Elmu-työryhmän asettaminen

Utdrag

Utdrag

Skanska Talonrakennus Oy

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kunnallisvalitus, valtuusto

Bilaga 1

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Avsikten är att det s.k. Docksstranden i Sandviken ska utvecklas som ett högklassiskt maritimt område för byggande av bostäder, affärer och service. För detta ändamål har förslaget till detaljplaneändring nr 12100 utarbetats för området.

Skanska och Helsingfors stad har i förhandlingar kommit överens om ett föravtal om en fastighetsaffär som gäller för de bostadstomter och andra tomter som ska bildas genom en detaljplaneändring. Meningen är att i föravtalet komma överens om de åtgärder och avtalsarrangemang som genomförandet av detaljplaneändringen förutsätter. I föravtalet fastställs dessutom de viktigaste principerna och



villkoren, på basis av vilka de slutliga överlåtelseavtalen och de övriga avtalen ska utarbetas.

Parterna har ett gemensamt mål att planera Docksstranden till en med tanke på stadsbilden och funktionerna högklassig helhet. Planeringen av och byggandet i området utgår från baslösningarna och kvalitetsnivån i det vinnande förslaget i arkitekturtävlingen för inbjudna deltagare och målet är att göra området till ett levande stadsrum där områdets maritima karaktär utnyttjas så bra som möjligt.

Tomterna i föravtalet säljs etappvis till Skanska eller bolag bildade av Skanska till ett gängse marknadspris. Tomternas sammanlagda försäljningspris uppgår i enlighet med avtalsvillkoren till minst cirka 36 miljoner euro. Enligt avtalsvillkoren ska tomterna i sin helhet färdigställas inom tio år efter att detaljplaneändringen vunnit laga kraft med den förutsättningen att villkoren i föravtalet uppfylls.

Staden äger den nordligaste delen av området (s.k. Nosturis område) i vilket byggnaden Nosturi (nedan Nosturi) ligger. För närvarande fungerar Föreningen för levande musik, Elmu ry (nedan Elmu), i byggnaden på basis av ett hyresavtal. För att kunna bygga på de nya tomter som i detaljplaneändringen anvisas i Nosturis område ska nuvarande Nosturi rivras och Elmus funktioner därför flyttas till ersättande lokaler.

Stadsdirektören beslutade vid behandlingen av ärendet i direktörskollegiet 19.2.2014 tillsätta en arbetsgrupp som ska utreda alternativa lokaler för att säkerställa förutsättningarna för Elmus verksamhet.

Avsikten är att i stadsstyrelsens verkställighetsbeslut på motsvarande sätt uppmana fastighetsnämnden att med Elmu föra underhandlingar i syfte att kunna anvisa ersättande lokaler för föreningen och på motsvarande sätt avsluta det nuvarande hyresavtalet för Nosturi senast när den nuvarande hyresperioden löper ut.

Föredragandens motiveringar

Docksstrandens område, markinnehaven och besittningsförhållandena i området i huvuddrag

Vid Docksgatan i stadsdelen Västra hamnen finns för tillfället främst området Docksstranden som i nuläget används som skeppsvarv och är i industribruk. I den gällande detaljplanen tas området upp som ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T). Området består av tomten 20176/20 i stadens ägo och tomten 20176/17 i Skanskas ägo som Skanska 20.12.2012 köpte av Wärtsilä Meriteollisuus Oy:s konkursbo (nedan konkursboet). Det finns flera gamla byggnader av



rödtegel på tomten. Den största och stadsbildsmässigt viktigaste byggnaden är den s.k. maskinverkstaden (cirka 4 400 m² vy) från 1916.

Största delen av det delområde i Docksstranden som är i stadens ägo är utarrenderad till STX Finland Oy (nedan STX) genom ett tillsvidareavtal med tre (3) månaders uppsägningstid. Enligt avtalsvillkoren har staden utan hinder av arrendeavtalet rätt att reservera området mellan den gamla varvsbassängen i det utarrenderade området och Docksgatan till en av staden angiven aktör för planering av ett högklassigt och attraktivt område för verksamhetslokaler och bostäder.

Den nordligaste delen av området, det s.k. Nosturis område, i vilken Nosturi ligger, är i stadens direkta ägo och besittning. För närvarande fungerar Elmu i byggnaden på basis av ett hyresavtal som löper ut vid utgången av 2019.

Staden och konkursboet har sedan 1990 tvistat om äganderätten till och besittningsförhållandena i området (ett område på cirka 24 341 m² vy som består av tomten 20176/20) som redan sedan 1864 har använts som docka. År 2005 fastställde högsta domstolen genom sitt beslut (HD 2005:42) att konkursboet har s.k. fast besittningsrätt till området, vilket innebär att konkursboet har rätt att använda området för den verksamhet för vilken området ursprungligen har överlåtits (varvsverksamhet). Den av högsta domstolen fastställda fasta besittningsrätten gäller också för det aktuella detaljplaneområdet i detaljplaneändringen nr 12100.

För tillfället utnyttjas Docksstranden inte i dess fulla utsträckning och de flesta av byggnaderna i det aktuella detaljplaneområdet står tomma. Behovet att utveckla området i ett centralt läge vid havet är stort.

En illustrationskarta över nuläget i området (Skanska äger för tillfället tomten 20176/17) finns som bilaga 2.

Förslag till detaljplaneändring nr 12100

Ett område med en yta på cirka 10 085 m², som i nuläget är utarrenderat till STX, har reserverats till Skanska på de villkor som anges i det bifogade beslutet mer i detalj. Reserveringen har gjorts i syfte att i samarbete med Skanska utveckla tomten 20176/17 och det till STX utarrenderade delområdet i stadens ägo på tomten 20 i samma kvarter, som båda har blivit lediga efter varvsfunktioner, till ett högklassigt och attraktivt område för verksamhetslokaler och bostäder med beaktande av skydds målen för det befintliga byggnadsbeståndet i området.



Reserveringsbeslutet finns som bilaga 3.

Skanska har i enlighet med villkoren för reserveringsbeslutet ordnat en arkitektutävling för inbjudna deltagare i samarbete med staden som underlag för planläggningen. Tävlingsens vinnare blev den danska arkitekturbyrån Lundgaard & Tranberg. Efter tävlingen har planläggningen av området fortskridit i form av s.k. partnerskapsplanläggning, dvs. i samarbete mellan stadsplaneringskontoret, fastighetsväsendet och Skanska. Förslaget till detaljplaneändring bygger till de viktigaste delarna på det vinnande tävlingsförslaget.

Detaljplaneområdet på cirka 4,4 hektar har ett utmärkt läge vid havet vid Docksgatan i stadsdelen Västra hamnen. Området består till största delen av en del av tomten för industri- och lagerbyggnader (T) 20176/20 i stadens ägo och tomten för industri- och lagerbyggnader (T) 20176/17 i Skanskas ägo. Detaljplaneändringen gör det möjligt att effektivisera markanvändningen i det nu nästan oanvända området Docksstranden och att bygga upp området till ett mångsidigt område för bostäder, verksamhetslokaler och kultur.

I förslaget till detaljplan anger man fyra tomter i området och två av dessa, 5130/1 och 5131/1, ligger på mark som i sin helhet är i stadens ägo. Den tredje tomten 5132/1 ligger på mark som delvis är i stadens ägo och delvis i Skanskas ägo. Den fjärde tomten 5133/1 är i Skanskas ägo och bl.a. varvets gamla maskinverkstad ligger på den här tomten.

Tomterna 5130/1 och 5131/1 anvisas som kvartersområde för flervåningshus. Den först nämnda tomten har byggrätt på sammanlagt 8 100 m² vy, varav 7 500 m² utgör bostadsvåningsyta och 600 m² våningsyta för affärer, restauranger, butiker, utställningslokaler eller dylika lokaler för kundservice. Den sist nämnda tomten har byggrätt på 10 000 m² vy, varav 9 200 m² utgör bostadsvåningsyta och 800 m² våningsyta för affärer, restauranger, butiker, utställningslokaler eller dylika lokaler för kundservice.

Tomten 5132/1 anvisas med detaljplanebeteckningen KTYA/s som ett kvartersområde för byggnader för affärs- och verksamhetslokaler och flervåningshus i vilket det finns industrihistoriskt och arkitektoniskt värdefulla byggnader som ska skyddas. Det outbrutna området som ingår i det i avtalet avsedda området har byggrätt på sammanlagt 3 270 m² vy, varav 2 550 m² utgör bostadsvåningsyta och 250 m² våningsyta för affärer, restauranger, butiker, utställningslokaler eller dylika lokaler för kundservice. Sammanlagt 470 m² vy av byggrätten för det outbrutna området ligger i den skyddade byggnaden.



09.04.2014

Kaj/8

Stadsplaneringsnämnden beslutade 10.12.2013 tillstyrka förslaget till detaljplaneändring nr 12100, daterat 14.8.2012 och ändrat 10.12.2013, och skicka förslaget till stadsstyrelsen.

Förslaget till detaljplaneändring nr 12100 finns som bilaga 4.

Markanvändningsavtal och avtal om upphävande av den fasta besittningsrätten

Detaljplaneområdet består av bl.a. tomten för industri- och lagerbyggnader (T) 20176/17 i Skanskas ägo. Eftersom detaljplaneändringen avsevärt höjer tomtens värde har det bifogade markanvändningsavtalet förhandlats fram med bolaget.

Enligt villkoren i markanvändningsavtalet ska Skanska betala sammanlagt 393 900 euro till staden som sin andel av kostnaderna för samhällsbyggandet.

Sammanlagt 166 700 euro av beloppet erläggs genom att bolaget till staden överlåter den till motiveringarna och beloppet omtvistade fordran hos staden som beror på den s.k. fasta besittningsrätten och som i samband med försäljningen av tomten 20176/17 överfördes till bolaget. Samtidigt förbinder bolaget sig till att i fråga om fordran ovan eller den fasta besittningsrätten inte framföra några krav till staden och strävar dessutom att på alla sätt bidra till att den fasta besittningsrätten upphävs.

Resten av beloppet, 227 200 euro, erläggs genom att Skanska till staden överlåter ett outbrutet område på cirka 2 272 m², som i detaljplaneändringen till största delen anvisas som allmänna gatuområden, av tomten 17 i kvarteret 20176 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) genom ett särskilt överlåtelsebrev.

Parterna har godkänt både markanvändningsavtalet och det särskilda avtalet om upphävande av den fasta besittningsrätten genom att ha undertecknat avtalen. Markanvändningsavtalet finns som bilaga 5.

Överföring av STX arrendeavtal och förpliktelserna i avtalet

En av utgångspunkterna för fastighetsarrangemangen mellan staden och Skanska i det föreslagna föravtalet är att arrenderätten till STX detaljplaneområde inklusive byggnader senast 30.6.2014 överförs till Skanska och att Skanska ansvarar för sanering av marken i området och nödvändig rivning av byggnader vid utgången av arrendetiden i enlighet med villkoren i arrendeavtalet. Arrendeavtalet löper ut senast i samband med överlåtelsen av de tomter som bildas genom detaljplaneändringen.

Det förhandlade föravtalet om en fastighetsaffär

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Staden har förhandlat fram ett föravtal om en fastighetsaffär med Skanska. Avsikten med avtalet är att komma överens om de åtgärder och avtalsarrangemang som genomförandet av detaljplaneförslaget för området förutsätter samt om de viktigaste principerna och villkoren på basis av vilka de slutliga överlåtelseavtalen och de övriga avtalen ska utarbetas.

Föravtalet om fastighetsaffären gäller för outbrutna områden som motsvarar de i förslaget till detaljplaneändring planerade tomter (AK-tomterna 5130/1 och 5131/1 och ett outbrutet område av KTYA/s-tomten 5132/1) som bildas av områden i stadens ägo. Områdena anges på den bifogade kartan.

Byggrätten för de tomter och det outbrutna område som ska säljas uppgår till sammanlagt 21 370 m² vy, varav cirka 19 250 m² utgör bostadsvåningsyta och cirka 2 120 m² våningsyta för affärer, restauranger, butiker, utställningslokaler eller dylika lokaler för kundservice. Cirka 470 m² vy av byggrätten ligger i den skyddade byggnaden.

En karta över de outbrutna områden som enligt föravtalet ska överlåtas finns som bilaga 6.

Allmänna förutsättningar för fastighetsaffärer

I föravtalet har man kommit överens om de förutsättningar för fastighetsaffärer som ska uppfyllas för att staden och Skanska ska ingå de nödvändiga fastighetsaffärerna på de villkor som staden och Skanska tillsammans förhandlat fram och som stadens behöriga myndighet godkänt. Affärsvillkoren grundar sig då på föravtalet och på de villkor som staden sedvanligt följer vid fastighetsaffärer.

Förutsättningen för fastighetsaffärerna för tomterna är att innehållet för detaljplaneändringen nr 12100 till de väsentliga delarna i fråga om kvarteren 5132, 5131 och 5130 träder i kraft i den form som anges i det av stadsplaneringsnämnden 10.12.2013 godkända förslaget till detaljplaneändring.

Dessutom förutsätter man att Skanska ska skaffa sig STX arrenderätt till Docksstranden inklusive byggnader eller annars tar över alla ansvar och förpliktelser för arrenderätten i fråga.

Det markanvändningsavtal och det avtal om upphävande av den fasta besittningsrätten som arrangemangen förutsätter har redan undertecknats.



Etapperna för tomtöverlåtelse och byggarbeten, tidsfristerna för betalning av köpesumman

Avsikten är att byggandet på de tomter i Docksstranden som avses i föravtalet om fastighetsaffären ska börja i sydöstra delen av området och fortskrida etappvis mot nordväst. En karta över delområdena A, B1 och B2 som ska överlåtas finns som bilaga.

Området A

Först överlåts ett outbrutet område av KTYA/s-tomten 5132/1, dvs. delområde A. Byggrätten på det outbrutna området uppgår till sammanlagt cirka 3 270 m² vy, varav cirka 2 550 m² utgör bostadsvåningsyta och cirka 250 m² våningsyta för affärer, restauranger, butiker, utställningslokaler eller dylika lokaler för kundservice. Sammanlagt 470 m² vy av byggrätten för det outbrutna området ligger i den skyddade byggnaden.

Fastighetsaffären ska ingås inom tre månader efter att detaljplaneändringen trätt i kraft. Det är en förutsättning är att hela köpesumman för det outbrutna området ska betalas vid köpslutet.

Områdena B1, B2 och C

Den andra affären, med vilken AK-tomterna 5130/1 och 5131/1, dvs. delområdena B1, B2 och C, överlåts, ingås inom tre månader efter att Nosturi har överförts i stadens fria besittning, dock tidigast två år efter att detaljplanen för området vunnit laga kraft.

AK-tomten 5131/1 har indelats i två projekthelheter, dvs. delområdena B1 och B2, på det sätt som anges i kartbilagan 2.

Överföring av äganderätten och betalning av köpesumman

Köpesumman för delområdet B2 på AK-tomten 5131/1 förfaller till betalning när egentliga husbyggnadsåtgärder inleds på tomten, men dock inom 18 månader efter att köpebrevet för AK-tomterna 5130/1 och 5131/1 har undertecknats.

Köpesumman för AK-tomten 5130/1 ska betalas när egentliga husbyggnadsåtgärder inleds på tomten, men dock inom två år efter att köpesumman för delområdet B2 på AK-tomten 5131/1 har blivit betald.

Förfarandet ovan är nödvändigt för att Skanska så tidigt som möjligt ska få den ägande- och besittningsrätt till tomterna som byggandet av en underjordisk parkeringsanläggning som tjänar tomterna förutsätter. Vid behov utarrenderar staden också de för parkeringsanläggningarna



nödvändiga outbrutna områdena under gatan i samband med fastighetsaffären i enlighet med punkt 5.2. i föravtalet.

Stadens ställning tryggas genom att med främsta företräde fastställa inteckningar i delområdet B2 på AK-tomten 5131/1 och i AK-tomten 5130/1 som säkerhet för betalning av köpesummorna för tomterna. Alternativt kan köpebrev för delområdena B1 och B2 på AK-tomten 5131/1 och för AK-tomten 5130/1 utarbetas och underskrivas etappvis i samma tidtabell som betalningarna ovan. I detta fall betalas köpesumman för det delområde eller den tomt som är objekt för affären och ägande- och besittningsrätten överförs vid köpslutet.

Tidsfristerna för färdigställande av tomterna

Tomterna i Docksstranden ska enligt föravtalets villkor i sin helhet byggas färdiga inom tio (10) år efter att detaljplaneändringen nr 12100 vunnit laga kraft med den förutsättningen att Nosturi inom två år efter att detaljplaneändringen vunnit laga kraft överförs i stadens omedelbara besittning. Om Nosturi blir ledig senare än vad som anges ovan skjuts tidsfristen för färdigställandet av tomterna upp med motsvarande tidsperiod.

Tidtabellen har satts upp med beaktande av det faktum att ett stort antal högklassiga ägarbostäder ska byggas i ett geografiskt avgränsat och värdefullt område. Tillräckligt med tid ska reserveras för att göra tomterna byggbara eftersom byggandet i Docksstranden förutsätter sanering av förorenad mark och rivning av byggnader (Nosturi).

Av motiverade orsaker är det möjligt att bevilja förlängning på högst ett (1) år i taget i tidsfristerna för betalning av köpesumman för fastighetsaffären och för färdigställande av tomterna.

Föredraganden anser att villkoret ovan är godtagbart eftersom man härigenom får spelrum i byggandet på tomterna i hela Docksstranden. Detta ligger dessutom i stadens intresse eftersom staden har rätt att ta ut tilläggspris för tomterna om det genomsnittliga försäljningspriset för de bostäder som ska byggas överskrider vissa gränsvärden.

Hur försäljningspriset för tomterna bestäms, köpesumman

Prissättningen för tomterna är tvådelad, dvs. priset består av ett minimipris och ett eventuellt tilläggspris. De fasta minimiförsäljningspriserna för tomterna bygger på gängse men måttfulla marknadspriser som en utomstående sakkunnig har kontrollerat och gett ett bedömningsutlåtande om. Eftersom byggtidtabellen dock är relativt lång har man strävat att beakta tomtmarkens eventuella värdestegring i området,



konjunkturväxlingarna och deras inverkan på bostadspriserna genom att fastställa ett visst tilläggsförsäljningspris som eventuellt tas ut för tomterna.

På basis av det ovanstående har man i underhandlingarna om försäljningspriset kommit fram till följande priser:

Minimiförsäljningspriset för bostadsbyggrätten på den tomt som ska bildas av delområdet A på den planerade KTYA/s-tomten 5132/1 är 1 600 euro/m² vy.

Ett tilläggspris på 25 % tas ut till den del som det sammanlagda skuldfria försäljningspriset för bostäderna eller de aktier som berättigar till besittning av dessa överskrider 7 000 euro/m² bostadsyta.

Minimiförsäljningspriset för bostadsbyggrätten på de tomter som ska bildas av delområdet B1 och delområdet B2 på den planerade AK-tomten 5131/1 är 1 800 euro/m² vy.

Ett tilläggspris på 25 % tas ut till den del som det sammanlagda skuldfria försäljningspriset för de bostäder som ska byggas på de tomter som bildas av delområdena B1 och B2 på den planerade AK-tomten 5131/1 eller för de aktier som berättigar till besittning av dessa överskrider 8 000 euro/m² bostadsyta.

Minimiförsäljningspriset för bostadsbyggrätten på den tomt som ska bildas av den planerade AK-tomten 5130/1 (område C) är 1 800 euro/m² vy.

Ett tilläggspris på 25 % tas ut till den del som det sammanlagda skuldfria försäljningspriset för bostäderna eller de aktier som berättigar till besittning av dessa överskrider 8 000 euro/m² bostadsyta.

Det fasta à-priset för byggrätten för affärer, hotell och kontorshus på de tomter som ska säljas (områdena A, B1, B2 och C) är 800 euro/m² vy med undantag av byggrätten för den skyddade byggnaden nr 11 (s.k. mässingsgjuteriet) på KTYA/s-tomten 5132/1 (område A). Det fasta à-priset för byggrätten i den skyddade byggnaden uppgår till 600 euro/m² vy.

Minimiförsäljningspriset för varje tomt bestäms på basis av det enligt principerna ovan fastställda à-priset för byggrätten för tomten och den för tomten anvisade byggrättens volym. Försäljningspris tas i alla fall ut minst för den på detaljplanekartan för tomten anvisade byggrätten. Om byggrätten i det lagakraftvunna bygglovets överskrider den på detaljplanekartan anvisade byggrätten har staden rätt att ta ut försäljningspris även för den överskridande delen av byggrätten.



Försäljningspris tas dock inte ut till den del som detaljplanebestämmelserna tillåter byggande utöver den på detaljplanekartan anvisade byggrätten.

Bostäderna på tomterna ska i enlighet med föravtalets villkor i främsta rummet erbjudas som ägarbostäder för konsumenter om annat inte avtalas med staden. Skanska är dessutom skyldigt att avstå från alla sådana åtgärder som kan leda till inkomstförlust för staden med anledning av att tilläggspriset för tomten sjunker.

Genom dessa prissättningsprinciper uppgår det sammanlagda försäljningspriset för tomterna till minst 35,74 miljoner euro.

Skanskas skyldigheter, avtalsvite och säkerhet

Stadens och Skanskas gemensamma mål är att planera och bygga Docksstranden till en högklassig helhet med tanke på stadsbilden och funktionerna. Planeringen av och byggandet i området utgår från baslösningarna och kvalitetsnivån i det vinnande tävlingsförslaget (Lundgaard & Tranberg) och området ska bli ett levande stadsrum och dess maritima karaktär ska utnyttjas så bra som möjligt.

Enligt upplåtelsevillkoren för tomterna ska de byggnader som ska uppföras på tomterna till sina stadsbildsmässiga baslösningar planeras och förverkligas i enlighet med baslösningarna och kvalitetsnivån i det vinnande tävlingsförslaget från arkitektbyrå Lundgaard & Tranberg i arkitekturtävlingen för inbjudna deltagare.

Avsikten är att bebygga alla de tomter som avses i föravtalet om fastighetsaffären i Docksstranden i enlighet med den principen att byggherren (Skanska) tar helhetsansvar för projektet. Skanska förpliktas att på sin bekostnad i sin helhet färdigställa alla de tomter som ska säljas i enlighet med villkoren i föravtalet och de köpebrev som senare ska utarbetas för fastighetsaffären genom att följa god byggpraxis.

Bolaget ska dessutom på sin bekostnad ansöka om alla de myndighetstillstånd och övriga tillstånd och samtycken som krävs för att kunna färdigställa tomterna. Likaså ansvarar bolaget på sin bekostnad för alla de arrangemang i samband med servitut, samarrangemang, avtal, finansiering och dylika som byggandet på tomterna i Docksstranden förutsätter och som avses i föravtalet samt för övervakningen av byggprojekten.

För att säkerställa att avtalet genomförs har staden på basis av avtalsvillkoren rätt att utöver eventuellt skadestånd få högst 300 000 euro i avtalsvite om bolaget vägrar att ingå en fastighetsaffär i



enlighet med föravtalet eller i övrigt bryter mot föravtalets villkor. I den slutliga fastighetsaffären uppgår beloppet för avtalsvitet till 10 % av försäljningspriset för varje tomt.

En förutsättning för att föravtalet ska träda i kraft är att Skanska som säkerhet för att följa villkoren i föravtalet ställer en proprieborgen på 500 000 euro eller en annan av staden godkänd säkerhet i motsvarande storlek till staden. Dessutom tryggas stadens ställning genom de inteckningar som ska fastställas som säkerhet för betalningen av köpesumman för tomterna.

Eventuell överlåtelse av den s.k. såganläggningen (byggnad nr 14)

Föravtalet utgår från att staden har rätt att enligt egen prövning förutsätta att Skanska med rimliga villkor överlåter byggnaden nr 14 (s.k. såganläggningen) på KTYA/s-tomten 5132/1 till ett belopp som motsvarar byggnadens tekniska värde till en av staden angiven aktör som renoverar lokalerna i byggnaden för sin egen verksamhet. I detta fall ska man för byggnaden bilda en egen ändamålsenlig tomt som staden genom ett särskilt avtal utarrenderar till den aktör till vilken tomten ska överlåtas. Om staden inte har anvisat en användare för byggnaden före utgången av 2015 kan Skanska förfara efter eget gottfinnande med byggnaden. I detta fall utarrenderar staden en egen tomt som ska bildas för byggnaden till Skanska eller till en av Skanska angiven aktör på särskilt överenskomna villkor.

Till byggnaden i fråga har man tänkt förlägga verksamhet som framhäver stadens maritima karaktär, eventuellt till exempel utställningslokaler för det maritima Helsingfors och stadens sjöhistoria och caféer. De utomstående intresse för byggnaden kommer att utredas i fortsättningen.

Ansvaren för sanering av förorenad mark och rivning av byggnader

Skanska ansvarar på sin bekostnad för sanering av den förorenade marken och vid behov för höjning av sedimentkvaliteten i områdena i sin ägo vid tidpunkten för undertecknandet av föravtalet och i det arrendeområde för vilket STX arrenderätt gäller vid köpet av arrenderätten.

Det förutsätts att Skanska i samband med husbyggandet i enlighet med myndigheternas beslut sanerar den förorenade marken som konstaterats i området för föravtalet också till den del som annars hör till stadens saneringsansvar. Staden ersätter till Skanska de utgifter som anses överskrida kostnaderna för vanlig istandsättning av mark enligt stadens sedvanliga praxis.



Skanska ansvarar dessutom på sin bekostnad för eventuellt byggavfall och övrigt avfall, gamla konstruktioner såsom ledningar, rör, stolpar, asfalt, fundament och dylika på de tomter som ingår i föravtalet om fastighetsaffären och i marken på tomterna och är skyldig att på sin bekostnad avlägsna dessa i den utsträckning som nybyggandet förutsätter. Skanska ansvarar för de ovanstående även till den del som de ligger i de allmänna områdena eller i övriga områden som hör till Skanskas sanerings- och rivningsansvar.

Fördelningen mellan områdena på stadens och Skanskas sanerings- och rivningsansvar anges i kartbilagan 5 för föravtalet om fastighetsaffären.

Skanska har på basis av föravtalet om fastighetsaffären rätt att söka rivningslov för att riva Nosturi. Skanska får rivningslov när köpebrevet för delområdet B2 på AK-tomten 5131/1 har undertecknats och när staden i samband med köpslutet eller snarast möjligt genom ett särskilt avtal har överlåtit byggnaden till Skanska eller till den som Skanska angett för rivning utan vederlag.

Staden och Skanska delar kostnaderna för rivningen av Nosturi enligt vem som har sanerings- och rivningsansvar för det område som kostnaderna gäller.

Föravtalets giltighet

Föravtalet är giltigt tills de bindande avtalen om de arrangemang som mer i detalj beskrivs i föravtalet har undertecknats, dock längst till utgången av 2021 om det som angetts i föravtalet inte föranleder annat.

Staden har rätt att utan påföljder bestämma att föravtalet i sin helhet eller delvis löper ut före den bestämda tiden om Skanska på ett väsentligt sätt bryter mot föravtalets villkor och inte rättar sin försummelse trots en skriftlig uppmaning. Mer detaljerade uppgifter om föravtalets giltighet och överlåtbarhet anges i avtalspunkt 6.

Nosturis betydelse för genomförande av fastighetsaffären i enlighet med föravtalet

Byggandet i enlighet med detaljplaneändringen på AK-tomterna 5130/1 och 5131/1 förutsätter att Nosturi ska rivas eftersom det i förslaget till detaljplaneändring anvisas avsevärt mycket, mer än 18 000 m², bostadsvåningsyta och annan våningsyta på Nosturis plats.

Med beaktande av att Nosturis nuvarande hyresavtal löper ut vid utgången av 2019 utgår föravtalet från att avtalet till den del som gäller för AK-tomterna 5130/1 och 5131/1 förfaller om Nosturi inte senast



31.3.2020 har överförts i stadens fria ägarbesittning, och om annat inte avtalas mellan parterna.

I detta fall får staden rätt att i fråga om tomterna ovan förfara efter eget gottfinnande och parterna har inte rätt att kräva ersättningar från varandra. I den situationen är staden skyldig att genom ett särskilt beslut reservera en tomt eller flera tomter för flervåningshus (AK) som senare preciseras till Skanska i enlighet med principerna i föravtalet.

Eftersom man i fråga om dessa tomter strävar att genomföra föravtalet i den ordning och tidtabell som anges i avtalet är det nödvändigt att anvisa ersättande lokaler för Elmu som fungerar i Nosturi på basis av ett hyresavtal.

Man ska främst sträva att ersätta Elmus nuvarande lokaler genom att underhandla med Elmu och utgående från att Nosturi blir ledig efter föreningen före utgången av 2017 och i alla fall senast när det nuvarande hyresavtalet löper ut vid utgången av 2019.

I syfte att komma till en lösning och anvisa ersättande lokaler beslutade stadsdirektören vid behandlingen av ärendet i direktörskollegiet 19.2.2014 tillsätta en arbetsgrupp som ska utreda alternativa lägen och finansierings- och genomförandemodeller för att kunna anvisa nya lokaler för Elmus funktioner. Arbetsgruppen syftar till att hitta en med beaktande av den av stadsfullmäktige godkända investeringsramen ekonomiskt och funktionellt genomförbar helhetslösning som även gör det möjligt att bevara förutsättningarna för Elmus verksamhet. Arbetsgruppen ska i samband med utredningen bedöma möjligheterna till gemensamt bruk av de nödvändiga konsert- och kulturlokalerna med andra kulturprojekt och kostnadsnyttan av det eventuella sambruket samt att vid behov utarbeta en bedömning av konsekvenserna för näringslivet.

Objekt som ska granskas är bland annat maskinverkstadsfastigheten i Docksstranden, Bunkern på Busholmen, den gamla stålgasklockan i Södervik och andra lokaler som eventuellt blir aktuella. Utredningen ska utarbetas år 2014 så att besluten i ärendet kan fattas innan föravtalet genomförs.

Om arbetsgruppen kommer fram till en lösning som inte förutsätter att Elmus funktioner ska förläggas till maskinverkstadsbyggnaden och staden därför inte beslutar köpa maskinverkstadsstomten med byggnader av Skanska, kan detaljplanebestämmelserna om tomtens disposition i så fall granskas på nytt med beaktande av det förslag som stadsplaneringskontoret framställt för nämnden.

Beslutet om tillsättande av en arbetsgrupp finns som bilaga 7.



09.04.2014

Kaj/8

Verkställighetsbeslut

Om stadsfullmäktige beslutar godkänna stadsstyrelsens förslag till föravtal kommer stadsstyrelsen att fatta följande verkställighetsbeslut:

Stadsstyrelsen beslutar uppmana fastighetsnämnden att fortsätta underhandlingarna med Föreningen för levande musik, Elmu ry, i syfte att uppnå enhällighet om att flytta Elmus funktioner i sin helhet från de nuvarande lokalerna i Nosturi till ersättande lokaler redan före utgången av 2017. Detta skulle göra det möjligt att utveckla Docksstrandens område och så snabbt som möjligt och utan avbrott ta området i nytt bruk. I varje fall ska frågan lösas senast när det gällande hyresavtalet löper ut vid utgången av 2019.

Stadsstyrelsen beslutar uppmana fastighetsnämnden att i varje fall vid utgången av Elmus hyresavtal 31.12.2019 inte förnya avtalet för att därefter så snabbt som möjligt få lokalerna i stadens fria besittning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Telakkarannan alueen hallinnan nykytilanne
- 3 Kaupunginhallituksen varauspätös, 28.6.2010 (834 §)
- 4 Asemakaavan muutosehdotus nro 12100
- 5 Telakkarannan maankäytösopimus 21.2.2014
- 6 Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevat määräalat
- 7 Elmu-työryhmän asettaminen

Utdrag

Utdrag

Skanska Talonrakennus Oy

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kunnallisvalitus, valtuusto

Bilaga 1

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



09.04.2014

Kaj/8

Kaupunginhallitus 31.03.2014 § 353

HEL 2013-015377 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan:

1

Tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä ”Skanska”) kanssa asemakaavan muutosehdotuksella nro 12100 muodostettavia AK-tontteja 5130/1 ja 5131/1 sekä määräalaa KTYA / s-tontista 5132/1 koskevan liitteen 1 mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen.

2

Tekemään esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja lisäyksiä.

3

Tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista ja muut kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamat luovutussopimukset.

4

Hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ja muiden luovutussopimusten ehdot.

17.03.2014 Poistettiin

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 06.02.2014 § 63

HEL 2013-015377 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta G2 S4, Telakkakatu



Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä "Skanska") kanssa asemakaavan muutosehdotuksella nro 12100 muodostettavia AK-tontteja 5130/1 ja 5131/1 sekä määrääalaa KTYA / s-tontista 5132/1 koskeva liitteen nro 1 mukainen kiinteistökaupan esisopimus ja tekemään esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja lisäyksiä sekä tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista ja muut kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamat luovutussopimukset sekä hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ja muiden luovutussopimusten ehdot.

B

Lautakunta päätti tarkistaa Helsingin kaupunginhallituksen 10.6.2013 (696 §) hyväksymää ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtävää asemakaavan muutosehdotukseen nro 12100 liittyvää liitteen nro 3 mukaista sopimusta seuraavasti:

Mainitun sopimuksen ehto nro 3 muutetaan seuraavanlaiseksi:

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuuotos saavuttaa lainvoiman tontin 20176/17 osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymässä tai asemakaavaosaston esittelijän 10.12.2013 esittämässä muodossa.

Muilta osin mainittuun sopimukseen ei tehdä muutoksia.

C

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään päätösehdotuksessa A mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen.

D

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakuntaa kehoitetaan jatkamaan neuvotteluja Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n kanssa, jolloin tavoitteena on sopimus sen toimintojen siirtämisestä kokonaisuudessaan nykyisistä tiloista (ns. Nosturi-rakennus) korvaaviin tiloihin jo ennen nykyisen



huoneenvuokrasopimuksen päättymistä 31.12.2019 ja viimeistään 31.12.2017 mennessä, jotta Telakkarannan alue voidaan kehittää uuteen käyttöön mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti. Edelleen ELMU ry:n huoneenvuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2019 sopimusta ei enää jatketa ja sen hallinnoimat tilat pyritään tämän jälkeen mahdollisimman nopeasti vapauttamaan kaupungin vapaaseen hallintaan.

E

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että Telakkarannan esisopimusasian käsittelyn yhteydessä tulisi asettaa työryhmä selvittämään sijainti-, rahoitus- ja toteutusmallivaihtoehdot Elmun toimintojen uudelleen sijoittamiseksi. Työryhmän tavoitteena on löytää kaupunginvaltuuston hyväksymä investointiraami huomioiden taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutuskelpoinen kokonaisratkaisu, joka mahdollistaa myös Elmun vähintään nykyvuotoisten toimintaedellytysten säilymisen. Selvityksen yhteydessä tulee arvioida tarvittavan konsertti-/kulttuuritilan yhteiskäyttömahdollisuudet muiden kulttuurihankkeiden kanssa ja mahdollisesta yhteiskäytöstä saatavat kustannushyödyt sekä laatia tarvittaessa elinkeinovaikutusten arviointi.

Käsittely

06.02.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotusta muutetaan lisäämällä siihen uusi E kohta seuraavasti:

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että Telakkarannan esisopimusasian käsittelyn yhteydessä tulisi asettaa työryhmä selvittämään sijainti-, rahoitus- ja toteutusmallivaihtoehdot Elmun toimintojen uudelleen sijoittamiseksi. Työryhmän tavoitteena on löytää kaupunginvaltuuston hyväksymä investointiraami huomioiden taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutuskelpoinen kokonaisratkaisu, joka mahdollistaa myös Elmun vähintään nykyvuotoisten toimintaedellytysten säilymisen. Selvityksen yhteydessä tulee arvioida tarvittavan konsertti-/kulttuuritilan yhteiskäyttömahdollisuudet muiden kulttuurihankkeiden kanssa ja mahdollisesta yhteiskäytöstä saatavat kustannushyödyt sekä laatia tarvittaessa elinkeinovaikutusten arviointi.

23.01.2014 Pöydälle

09.01.2014 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö



09.04.2014

Kaj/8

Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

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