



23.2.2010

138 §

SUOMEN ITSENÄISYYDEN JUHLARAHASTOLLE (SITRA) JÄTKÄSAARESTA VARATUN LIIKE-, TOIMITILA- JA KERROSTALOKORTTELIN VARAUSEHTOJEN MUUTTAMINEN SEKÄ SITRAN VALITSEMIEN YHTEISTYÖKUMPPANEIDEN HYVÄKSYMINEN (LÄNSISATAMA, TONTTI 20801/1)

Kv 2010-320

Kiinteistökartta G2 R4, Välimerenkatu

Esityslistan asia To/35

Lautakunta päätti lisätä Helsingin kaupungin ja Suomen itsenäisyyden juhlarahaston (Y-tunnus: 0202132-3) välillä 29.1.2009 allekirjoitettuun 20. kaupunginosan (Länsisataman) suunniteltua korttelia nro 20801 koskevaan varaussopimukseen seuraavat ehdot:

1 Tämä varaussopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirretään tämän sopimusmuutoksen allekirjoituksin koskemaan Suomen itsenäisyyden juhlarahaston lisäksi SRV Yhtiöt Oyj:tä (Y-tunnus 1707186-8) sekä VVO-yhtymä Oyj:tä (Y-tunnus 0116336-2).

Mainitut yhteisvarauksensaajat vastaavat kaupunkia kohtaan yhteisvastuullisesti varaussopimuksesta ja sen muutoksesta johtuvista velvoitteista sekä varauksen ehtojen noudattamisesta.

2 Aiemmin sovitun sijaan omistusasuntotuotannossa asuntojen keskipinta-alan tulee olla 75 m² kuitenkin siten, että mainittu vähimmäiskeskipinta-ala voidaan alittaa enintään 10 %, mikäli se on huoneistotyyppikysynnän ja toteutuksen varmistamiseksi perusteltua.

3 Varauksensaajien tulee olla tietoisia, että varausalueen länsipuolelle asemakaavan muutoksessa 11770 Hyväntoivonpuistoon map merkinnällä osoitettua maanalaiseen pysäköintiin tarkoitettua aluetta, ei todennäköisesti voida Jätkäsaaren kallio-tiloihin suunnitellun hankkeen johdosta hyödyntää varausalueen pysäköinnin järjestämiseen.

4 Varauksensaajien tulee olla tietoisia, että varausalueelle rakennettavaan rakennukseen on edellä mainitun kallio-tilahankkeen hankesuunnitelmassa (29.1.2010) osoitettu integroitavaksi kaksi kallio-tiloihin sijoitettavia toimintoja pal-



23.2.2010

velevaa kulkuyhteyttä porras- ja hissiyhteyksineen, savun- ja ilmanpoistoyhteyksiä sekä tuloilman yhteys putkineen, laitteineen ja rakenteineen. Hankesuunnitelman hyväksymisestä päättää aikanaan kaupunginvaltuusto.

Tämän hetken suunnitelmiin perustuva periaatekaavio (Arkkitehtitoimisto Innovarch, 25.1.2010) rakennukseen integroitavista toiminnoista on tämän sopimusmuutoksen liitteenä 1. Kulkuyhteyksien ym. sijoittelu, tilatarve, rakenne- ja muut tekniset ratkaisut tarkentuvat kalliotilahankkeen suunnittelun edetessä.

Ellei kaupunki toisin määrää, varauksensaajat ovat velvollisia kohteen suunnittelussa ja toteutuksessa varautumaan edellä mainittujen kulkuyhteyksien ym. sekä niihin liittyvien putkien, laiteiden, rakenteiden ja muiden vastaavien sijoittamiseen varausalueelle rakennettavaan rakennukseen ja sen rakenteisiin.

Varausalueelle rakennettavan rakennuksen suunnittelu ja toteutus on mainituilta osin koordinoitava ja sovitettava yhteen kaupungin sekä sen määräämien tahojen kanssa siten, että mainittujen kulkuyhteyksien ym. sijoittaminen rakennukseen ja varausalueelle on mahdollista.

Varauksensaajat ovat velvollisia kaupungin niin vaatiessa liittämään po. kulkuyhteyksien ym. maanpäällisten osien suunnitelmat varausalueelle rakennettavan rakennuksen rakennuslupakuviin.

Po. kulkuyhteyksien ym. suunnittelusta, toteuttamisesta, kunnossapidosta ja muista mahdollisista yhteisjärjestelyistä sekä näistä aiheutuvien kustannusten kattamisesta sovi- taan varauksensaajien ja kaupungin välillä erikseen kallioti- lahankkeen suunnittelun edetessä. Kulkuyhteyksien ym. toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista tai rasite- luonteisista oikeuksista ei makseta korvausta.

Kaupunki varaa oikeuden luopua edellä mainittujen kulku- yhteyksien ym. sijoittamisesta varausalueelle tai sille ra- kennettavaan rakennukseen.

5

Kaupungilla on oikeus sijoittaa varausalueelle rakennetta- viin toimisto-/liiketiloihin kalliotiloihin sijoitettavaa kaupun-



23.2.2010

gin varikkoa palvelevia toimisto- ja/tai sosiaali-tiloja yhteensä noin 300 k-m². Varauksensaajat ovat velvollisia kohteen suunnittelussa ja toteutuksessa varautumaan mainittujen tilojen sijoittamiseen rakennukseen ja tilat on suunniteltava yhteistyössä kiinteistöviraston tilakeskuksen sekä tilojen tulevan käyttäjän kanssa.

Tilojen mahdollisesta vuokraamisesta tai ostamisesta kaupungin käyttöön sovitaan varauksensaajien ja kaupungin välillä myöhemmin erikseen.

Kaupunki varaa oikeuden luopua edellä mainittujen tilojen sijoittamisesta varausalueelle rakennettavaan rakennukseen.

6

Varausalueelle toteutettavassa Hitas-omistusasunto-tuotannossa ohjeellisena asuntojen hintapuitteena, eli korkeimpana sallittuna asuntojen keskimääräisenä velattomana enimmäismyyntihintana pidetään 3 300 euroa/as-m², joka sidotaan rakennuskustannusindeksiin arvoon 1/2010.

Asuntoneliöihin ei lasketa asemakaavan sallimia lisätiloja. Asuntoneliöitä ovat siten ainoastaan asuntojen huoneistoalaan luettavat tilat. Asuntoneliöihin ei myöskään lasketa esimerkiksi asemakaavan mahdollisesti edellyttämiä liike- ja/tai työtiloja eikä asukkaiden yhteistiloja.

Hintapuitteeseen sisältyvät kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hintapuitteisiin sisältyvät esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Edellä mainittua hintapuitetta on käytettävä ohjeena ja lähtökohtana asuntojen suunnittelussa ja toteutuksessa. Asuntojen myyntihinnan tulee Hitas-tuotannossa vastata asuntojen laatutasoa. Mikäli kaupungin kanssa ei muuta sovita, käytetään asuntojen laatutason määrittelyssä uusin vuonna 2008 julkaistujen asuntosuunnittelua koskevien RT-korttien (RT 09 - 10409, RT 93 -10926, RT 93 -10925, RT 93 - 10924, RT 93 - 10923, RT 09 -10884) mukaista laatu- ja varustetasoa. Tilasuunnittelun mitoituksessa on



23.2.2010

noudatettava korttien mukaista väljää mitoitusta. Hankkeiden aputilojen määrän tulee olla vähintään rakennusvalvontaviranomaisten ohjeiden mukainen.

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.

Mikäli asuntojen lopullisen hintapuitteen määrittelyssä ei muutoin päästä osapuolien välillä yhteisymmärrykseen, ratkaistaan hintapuite kolmannen puolueettoman osapuolen laatimin rakennusosaperusteisin kustannuslaskelmin tai muulla osapuolien yhteisesti hyväksymällä tavalla. Hitas-asuntojen toteuttaja vastaa tällöin mainitun kustannuslaskelman teettämisestä aiheutuvista kustannuksista, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Mahdolliset muutokset edellä mainittuun ohjeelliseen hintapuitteeseen hyväksyy Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta ja lopullisen asuntojen myynnissä noudatettavan indeksikorjatun hintapuitteen vahvistaa kiinteistöviraston asuntoasiainosasto.

Hitas-asuntojen rakennuttaja voi jyvittää asuntojen hinnat päättämällään tavalla. Asuntojen yhteenlasketun velattoman myyntihinnan tulee kuitenkin olla hintapuitteen mukainen eli asuntojen velattoman kokonaismyyntihinnan tulee olla sama tai vähemmän kuin asunoneliöiden määrä kerrottuna hintapuitteella ja korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella välillä 1/2010 - rakentamisen aloitusta edeltävä viimeinen tiedossa oleva indeksipisteluku.

Hitas-asuntojen rakennuttaja on velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle tämän sopimusmuutoksen liitteenä 2 olevan kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (668 §) hyväksymän mallin mukaisen Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen. Sitoumus on toimitettava 6 kuukauden kuluessa tämän sopimusmuutoksen allekirjoittamisesta, ellei tonttiosaston kanssa toisin sovita.



23.2.2010

- 7 Varauksensaajat ovat velvollisia varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa noudattamaan soveltuvin osin Jätkäsaaren alueelle mahdollisesti laadittavia alueellisia rakentamistapaohjeita ja ohjeista talonrakentamista varten.
- 8 Varauksensaaja on edelleen tietoinen, että Jätkäsaaren asemakaavan muutoksen nro 11770 alueen kiinteistöjen väestönsuojat on tämän hetken suunnitelmien mukaan tarkoitus sijoittaa edellä mainitun kalliotilahankkeen yhteydessä toteutettavaan yhteisväestönsuojaan. Mikäli yhteisväestönsuoja päätetään toteuttaa, kaupunki ottaa yhteisväestönsuojajärjestelyyn liittyvät ehdot harkintansa mukaan tonttien luovutus sopimuksiin.
- 9 Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.
- 10 Tämä varaussopimuksen muutos astuu voimaan, kun kaikki edellä mainitut osapuolet ja kaupunki ovat sen allekirjoittaneet.

Lopuksi lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston kansliaosaston tekemään edellä esitettyyn sopimusmuutokseen vähäisiä muutoksia, lisäyksiä ja tarkistuksia.

Pöytäkirjanote Suomen itsenäisyyden juhlarahastolle, SRV Yhtiöt Oyj:lle, VVO-yhtymä Oyj:lle, kiinteistöviraston kansliaosaston lainopilliselle toimistolle ja kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Merkittiin, että esittelijä muutti ehdotustaan ehdon 6 kahdeksannen kappaleen osalta sekä lisäämällä ehdotuksen uudet ehdot 8 – 10.

Lisätiedot:

Haapanen Sami, kehittämislakimies, puhelin 310 36437