LIITE 1.

§ 121
Jätkäsaaren Bunkkerista järjestetyn toteutuskilpailun lopputulokseen perustuvan hankekokonaisuuden hyväksyminen

HEL 2014-008155 T 10 03 09

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun voittajan SRV Rakennus Oy:n kanssa yhtiön tekemän tarjouksen mukaisesti Bunkkeria koskevat toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja sen mukaisen lopullisen kiinteistökaupan.

Tarjouspyyntö on liitteenä 1, sen mukainen 1.4.2016 päivätty tarjouskirje liitteenä 2, toteutussopimusluonnos liitteenä 3 ja kiinteistökaupan esisopimus liitteenä 4.

Toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisella lopullisella kiinteistökaupalla yhtiölle tai sen määräämälle myydään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) korttelin nro 20811 ohjeellinen tontti nro 2 (noin 8 588 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-20-9909-100) ja sillä oleva Bunkkeri-rakennus.

Kauppahinta on 22 711 000 euroa. Kauppahintaa tarkistetaan vuotuisella kahden (2) prosentin korotuksella Bunkkerin toteutuskilpailun tarjousten viimeisen jättämispäivän (1.4.2016) ja lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

Kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään kauppakirja kiinteistökaupan esisopimuksessa sanotuin ja muuten kaupungin tavanomaisin ehdoin.

Kiinteistöviraston hallinto-osasto oikeutetaan tekemään sopimuskokonaisuus huomioiden vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia toteutussopimukseen, kiinteistökaupan esisopimukseen sekä lopulliseen kiinteistön kauppakirjaan.

B

hyväksyä liitteenä 5 olevan Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 18 915 bruttoneliömetriä ja 13 080 huoneistoneliömetriä.

Kiinteistöviraston tilakeskus oikeutetaan samalla tekemään liitteenä 6 olevan vuokrasopimusluonnoksen ja vastuunjakotaulukon mukainen vuokrasopimus liikunta- ja uimahallitiloista hankesunnitelman ja siihen liittyvän SRV Rakennus Oy:n pääomavuokrista tekemän tarjouksen mukaisesti 25 vuoden määräajaksi.

Tarjouksen mukaan liikuntatilojen vuokra on 18,00 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneliömetriltä. Pääomavuokra pääomitettuna kiinteälle 25 vuoden vuokra-ajalle on yhteensä noin 47,7 miljoonaa euroa. Tilakeskus on oikeutettu vuokraamaan nämä tilat edelleen liikuntavirastolle samoin ehdoin ja vuokrin lisättynä 0,50 euroa neliömetriltä maksettavalla kuukausittaisella asiantuntijapalkkiolla. Pääomavuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritelty pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

> Hyväksyessään Bunkkeri-ratkaisun esityksen mukaisena kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää, miten Käpylinnan myös monia erityisryhmiä palveleville liikuntatiloille järjestyy korvaavat tilat niin Käpylinnan remontin aikana kuin sen valmistumisen jälkeen joko Käpylinnassa tai samalla alueella. (Osku Pajamäki)

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään vaihtoehtoina edullisempi vuokrasopimus liikuntatiloille tai kyseisten tilojen toteuttaminen kaupungin omana hankkeena.

Puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu René Hursti ehdottanut, että kaupunginvaltuusto edellyttäisi, että Käpylinnan liikuntatilat säilytetään kaupungin omana liikuntatilana ja sen toiminta erityisryhmien ja muiden osalta, myös käärmetalon remontin jälkeen jatkuu, eikä bunkkerin valmistuminen lakkauta Käpylinnan toimintaa.

Lisäksi keskustelun kuluessa oli ehdotettu hyväksyttäväksi seuraavat kaksi toivomuspontta:

Valtuutettu Sirkku Ingervo oli valtuutettu Yrjö Hakasen kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää, että Käpylinnan liikuntatila pyritään säilyttämään kaupungin omana liikuntatilana ja sen toiminta erityisryhmien ja muiden osalta myös Käärmetalon remontin ja Bunkkerin valmistumisen jälkeen.

Valtuutettu Osku Pajamäki oli valtuutettu Björn Månssonin kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään Bunkkeri-ratkaisun esityksen mukaisena kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää, miten Käpylinnan myös monia erityisryhmiä palveleville liikuntatiloille järjestyy korvaavat tilat niin Käpylinnan remontin aikana kuin sen valmistumisen jälkeen joko Käpylinnassa tai samalla alueella.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu Yrjö Hakasen palautusehdotusta ollut kannatettu, joten se raukesi.

Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu René Hurstin vastaehdotus liity käsiteltävänä olevaan asiaan, joten sitä ei oteta äänestettäväksi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Puheenjohtaja esitti hyväksyttäväksi seuraavan äänestysjärjestyksen: Toivomusponsien hyväksymisestä äänestetään kummastakin erikseen.

1 äänestys

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Sirkku Ingervon ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

JAA-ehdotus: Kaupunginvaltuusto edellyttää, että Käpylinnan liikuntatila pyritään säilyttämään kaupungin omana liikuntatilana ja sen toiminta erityisryhmien ja muiden osalta myös Käärmetalon remontin ja Bunkkerin valmistumisen jälkeen.
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äänet: 24
Zahra Abdulla, Paavo Arhinmäki, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Yrjö Hakanen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Dan Koivulaakso, Harri Lindell, Petra Malin, Sami Muttilainen, Sara Paavolainen, Sirpa Puhakka, Jukka Relander,

Pekka Saarnio, Leo Stranius, Ilkka Taipale, Tuomo Valokainen, Pertti Villo, Tuulikki Vuorinen, Anna Vuorjoki

Ei-äänet: 2
Jessica Karhu, Kauko Koskinen

Tyhjä: 56
Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Patrik Gayer, Juha Hakola, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Seppo Kanerva, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Jape Lovén, Hannele Luukkainen, Silvia Modig, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Johanna Sydänmaa, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Mirka Vainikka, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri

Poissa: 3
Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Mari Puoskari

Kaupunginvaltuusto ei ollut hyväksynyt valtuutettu Sirkku Ingervon ehdottamaa toivomuspontta.

2 äänestys

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Osku Pajamäen ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

JAA-ehdotus: Hyväksyessään Bunkkeri-ratkaisun esityksen mukaisena kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää, miten Käpylinnan myös monia erityisryhmiä palveleville liikuntatiloille järjestyy korvaavat tilat niin Käpylinnan remontin aikana kuin sen valmistumisen jälkeen joko Käpylinnassa tai samalla alueella.
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äänet: 64
Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Patrik Gayer, Juha Hakola, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Jes-

sica Karhu, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Tuuli Kousa, Timo Laaninen, Harri Lindell, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Pertti Villo, Tuulikki Vuorinen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Tyhjä: 18
Hennariikka Andersson, Matti Enroth, Yrjö Hakanen, Fatbardhe Hetemaj, Seppo Kanerva, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Otto Lehtipuu, Hannele Luukkainen, Seija Muurinen, Lasse Männistö, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Timo Raittinen, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Wille Rydman, Ulla-Marja Urho

Poissa: 3
Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Mari Puoskari

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Osku Pajamäen ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarjouspyyntö 29.3.2016
2 Tarjous 1.4.2016
3 Luonnos toteutussopimukseksi 29.3.2016
4 Kiinteistökaupan esisopimus
5 Hankesuunnitelma 4.1.2016
6 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
7 Liikuntalautakunnan lausunto hankesuunnitelmasta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
SRV Rakennus Oy	Kunnallisvalitus, valtuusto Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun tavoitteena on ollut löytää Jätkäsaaren maamerkkirakennukselle uusi omistaja, joka kehittää ja suunnittelee Bunkkeriin monipuolisen tilakokonaisuuden ja toteuttaa rakennukseen kaupungin tarvitsemat liikuntatilat kaupungin antamaan määräaikaan 31.5.2019 mennessä kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti edullisella tavalla. Tästä on saatu SRV Rakennus Oy:ltä tarjous 1.4.2016.

Kaupunki sitoutuu tekemään mainituista, mm. koulujen käyttöön tulevista liikuntatiloista ja uimahallista vuokrasopimuksen liikuntaviraston ja opetusviraston käyttöön 25 vuodeksi. Liikuntalautakunta puoltaa Bunkkerin vuokratilojen hankesuunnitelmaa.

Kilpailuehdotuksen toteuttamiseksi tarvittavaa asemakaavamuutosta on valmisteltu toteuttamiskilpailun rinnalla ajan säästämiseksi, jotta vuokratilat saataisiin koulujen käyttöön koulujen toiminnan alkamiseen mennessä. Asemakaavamuutosehdotus hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.2.2016 ja asemakaavamuutos on nähtävillä 22.4.2016 saakka. Asemakaavamuutosehdotuksen kartta on liitteenä 7.

Kaikki liikuntatilat on suunniteltu liikuntaviraston hyväksymän tilaohjelman mukaisesti. Kaupungin antamat energiatehokkuustavoitteet ylitetään. Kilpailuehdotus täyttää hankekokonaisuudelle asetetut toiminnalliset, taloudelliset, aikataululliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet. Tarjouksen sisältämä viitesuunnitelma edustaa korkealaatuista arkkitehtuuria.

Esittelijän perustelut

Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailulla on etsitty toteuttajaa kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti, toiminnallisesti ja aikataulullisesti sekä kaupunkikuvallisesti toteuttamiskelpoiselle ratkaisulle Jätkäsaaren maamerkkirakennuksen uudeksi käytöksi. Kun lähtökohdaksi kaupungin toimesta on asetettu, että Bunkkeri-rakennus ainakin osittain säilyy hahmona paikallaan, kilpailu on ollut perusteltua järjestää rakennuksen parhaaksi mahdolliseksi hyödyntämiseksi niin, ettei kiinteistön kehittäminen kuormita kaupungin investointibudjettia.

Bunkkerin kaksivaiheisen toteuttamiskilpailun järjestämisestä ja rakennusoikeuden vähimmäismyyntihinnoista päätettiin kaupunginvaltuustossa 26.11.2014 (366 §). Toteutuskilpailun ensimmäisestä vaiheesta, kilpailuun osallistujien valinnasta ja kilpailun jatkamisesta päätettiin kiinteistölautakunnassa 28.4.2015 (186 §). Tarjouspyyntö lähetettiin 8.1.2016 ja 3.2.2016 saatiin ehdollinen tarjous. Tarjouksen ehdollisuuden vuoksi ja hankintamenettelyn määrämuotojen noudattamiseksi kiinteistölautakunnassa 25.2.2016 (75 §) päätettiin hankinnassa siirtyä neuvottelumenettelyyn. Neuvotteluvaiheen jälkeen pyydettiin tarjousta 29.3.2016 ja saatiin lopullinen tarjous 1.4.2016.

Sataman entisen kappaletavaravaraston, "Bunkkerin" muuttamista uuteen käyttöön on selvitetty vuodesta 2000 lähtien useissa vaiheissa. Rakennukseen oli alun perin tarkoitus sijoittaa liikuntatoimen tilojen lisäksi opetustoimen tiloja, mutta tästä on sittemmin luovuttu. Koska kaupungin oma käyttö rajoittuu tulevaisuudessa vain rakennuksen alimpiin kerroksiin, muulle rakennukselle oli etsittävä uusi käyttötarkoitus ja kokonaisuudelle yksityinen toteuttaja.

Kiinteistövirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto ovat todenneet, että Bunkkeriin (nykyisellään noin 38 800 m²) on mahdollista toteuttaa asumista noin 20 000 k-m² ja muuta kerrosalaa (mm. liikuntatilat, uimahalli ja kaupallisia palveluita) noin 16 000 k-m². Bunkkerin kerroksia voidaan purkaa liikuntatilojen ja asuinrakentamisen tieltä.

Kilpailun yhtenä ehtona on ollut velvoite liikuntatilojen toteuttamisesta 31.5.2019 mennessä. Aikataulu perustuu Jätkäsaaren peruskoulun rakentamisaikatauluun, joka talousarviossa 2016 ja taloussuunnitelmassa 2016 - 2018 on ajoitettu vuosille 2018 - 2019. Väestöennusteet tukevat tätä aikataulua. Koulujen yhteyteen ei ole budjetoitu eikä kaavoitettu omia liikuntatiloja, vaan vuonna 2009 vahvistuneen asemakaavan mukaan koulujen liikuntatilojen on tarkoitus sijaita Bunkkerissa.

Liikuntatilat ja uimahalli toteutetaan Bunkkerin toteutuskilpailun voittajan toimesta ja kaupunki sitoutuu ko. tilojen vuokralaiseksi (tilakeskus/liikuntavirasto) pitkäaikaisella, 25 vuoden vuokrasopimuksella.

Investointivaikutukset

Toteuttamiskilpailussa ei jaeta rahapalkintoja tai palkkioita. Toteuttamiskilpailulla tai sen ratkaisulla ei ole vaikutuksia kaupungin investointiohjelmaan. Bunkkerin laskennallisen korjausvelan on arvioitu olevan 35 milj. euroa, joka hankkeen toteutuessa poistuu.

Tulovaikutukset

Saadun tarjouksen mukaan kaupunki saa kiinteistön kauppahintana 22,711 milj. euroa. Liikuntavirasto arvioi uimahalli- ja liikuntatilojen pääsylipputuloiksi 3,0 milj. euroa vuodessa.

Vuokravaikutus ja vaikutus käyttötalouteen

Käyttömenojen suuruudeksi arvioidaan 5,531 milj. euroa vuodessa. Pääomavuokran suuruus on saadun tarjouksen mukaan 3,241 milj. euroa vuodessa. Ylläpitovuokraksi arvioidaan 0,8 milj. euroa vuodessa ja henkilöstökuluiksi 1,5 milj. euroa vuodessa.

Pääomavuokra pääomitettuna kiinteälle 25 vuoden vuokra-ajalle on yhteensä noin 47,7 miljoona euroa.

Vuokrakustannuksiin ja vuokralaiselle kuuluviin ylläpitokustannuksiin tulee varautua kiinteistöviraston tilakeskuksen, liikuntaviraston ja opetusviraston käyttötaloutta suunniteltaessa vuodesta 2019 alkaen.

Hankkeen toteutus ja aikataulu:

Bunkkerin toteutuskilpailun aloitus	syksy 2014
Bunkkerin toteutuskilpailun ratkaisu	kevät 2016
Asemakaavamuutoksen valmistuminen	syksy 2016
Bunkkerin luonnossuunnittelu	syksy 2015 - kevät 2016
Bunkkerin rakennussuunnittelu	kesä - syksy 2016
Rakentaminen	kevät 2017 - kesä 2019

Liikuntatilojen luovutus vuokralaisille 31.5.2019 mennessä.

Hankkeen poikkeuksellisuuden vuoksi rakennusaikaiseen ja takuuajan valvontaan tullaan käyttämään rakennusviraston asiantuntemusta.

Lopuksi

Ehdotus on sisällöltään kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarjouspyyntö 29.3.2016
2 Tarjous 1.4.2016
3 Luonnos toteutussopimukseksi 29.3.2016
4 Kiinteistökaupan esisopimus
5 Hankesuunnitelma 4.1.2016
6 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
7 Liikuntalautakunnan lausunto hankesuunnitelmasta

Oheismateriaali

1 Vipuset - Helsinki ry:n vetoomus 31.3.2016

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
SRV Rakennus Oy	Kunnallisvalitus, valtuusto
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Liikuntalautakunta
Opetuslautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 27.04.2016 § 111

HEL 2014-008155 T 10 03 09

Päätös

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto päätti panna asian pöydälle.

26.11.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 18.04.2016 § 354

HEL 2014-008155 T 10 03 09

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun voittajan SRV Rakennus Oy:n kanssa yhtiön tekemän tarjouksen mukaisesti Bunkkeria koskevat toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja sen mukaisen lopullisen kiinteistökaupan.

Tarjouspyyntö on liitteenä 1, sen mukainen 1.4.2016 päivätty tarjouskirje liitteenä 2, toteutussopimusluonnos liitteenä 3 ja kiinteistökaupan esisopimus liitteenä 4.

Toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisella lopullisella kiinteistökaupalla yhtiölle tai sen määräämälle myydään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) korttelin nro 20811 ohjeellinen tontti nro 2 (noin 8 588 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-20-9909-100) ja sillä oleva Bunkkeri-rakennus.

Kauppahinta on 22 711 000 euroa. Kauppahintaa tarkistetaan vuotuisella kahden (2) prosentin korotuksella Bunkkerin toteutuskilpailun tarjousten viimeisen jättämispäivän (1.4.2016) ja lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

Kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään kauppakirja kiinteistökaupan esisopimuksessa sanotuin ja muuten kaupungin tavanomaisin ehdoin.

Kiinteistöviraston hallinto-osasto oikeutetaan tekemään sopimuskokonaisuus huomioiden vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia toteutussopimukseen, kiinteistökaupan esisopimukseen sekä lopulliseen kiinteistön kauppakirjaan.

B

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 5 olevan Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 18 915 bruttoneliömetriä ja 13 080 huoneistoneliömetriä.

Kiinteistöviraston tilakeskus oikeutetaan samalla tekemään liitteenä 6 olevan vuokrasopimusluonnoksen ja vastuunjakotaulukon mukainen vuokrasopimus liikunta- ja uimahallitiloista hankesunnitelman ja siihen liittyvän SRV Rakennus Oy:n pääomavuokrista tekemän tarjouksen mukaisesti 25 vuoden määräajaksi.

Tarjouksen mukaan liikuntatilojen vuokra on 18,00 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneliömetriltä. Pääomavuokra pääomitettuna kiinteälle 25 vuoden vuokra-ajalle on yhteensä noin 47,7 miljoonaa euroa. Tilakeskus on oikeutettu vuokraamaan nämä tilat edelleen liikuntavirastolle samoin ehdoin ja vuokrin lisättynä 0,50 euroa neliömetriltä maksettavalla kuukausittaisella asiantuntijapalkkiolla. Pääomavuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritelty pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

Käsittely

18.04.2016 Ehdotuksen mukaan

Asian käsittelyn aikana kuultavina olivat Minna Aarnio ja Jaakko Stauffer. Asiantuntijat eivät olleet läsnä päätöksenteon aikana.

17.11.2014 Ehdotuksen mukaan

10.11.2014 Pöydälle

03.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 07.04.2016 § 140

HEL 2014-008155 T 10 03 09

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

A

Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailu todetaan ratkaistuksi ja SRV Rakennus Oy (Y-tunnus 1728244-6) valitaan kilpailun voittajaksi 1.4.2016 päivätyn tarjouksen (liite nro 2) mukaisesti.

B

kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään SRV Rakennus Oy:n kanssa Jätkäsaaren Bunkkeria koskeva, liitteenä oleva toteutussopimus (liite nro 8) ja liitteenä oleva kiinteistökaupan esisopimus (liite nro 6).

C

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) korttelin nro 20811 ohjeellinen tontti nro 2 (noin 8 588 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-20-9909-100) ja sillä oleva Bunkkeri-rakennus myydään SRV Rakennus Oy:lle tai sen määräämälle allekirjoitetun toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti sekä kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään kauppakirja kiinteistökaupan esisopimuksessa (liite nro 6) sanotuin ehdoin ja kaupungin tavanomaisin ehdoin siten, että kauppahinta on ennen jäljempänä sanottua korotusta 22 711 000 euroa.

Kauppahinta muodostuu lisäksi edellä mainittuun kauppahintaan kohdistuvasta kahden (2) prosentin vuotuisesta korotuksesta Bunkkerin toteutuskilpailun tarjousten viimeisen jättämispäivän (1.4.2016) ja kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

D

kiinteistöviraston hallinto-osasto oikeutetaan tekemään sopimuskokonaisuus huomioiden vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia päätöskohdan

B mukaiseen toteutussopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä päätöskohdan C mukaiseen lopulliseen kiinteistön kauppakirjaan.

E

liitteenä oleva Jätkäsaaren Bunkkerin vuokratiloja koskeva hankesuunnitelma (liite nro 3) hyväksytään siten, että vuokratilahankkeen enimmäislaajuus on 18 915 brm² ja 13 080 htm².

F

kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikkö oikeutetaan tekemään vuokrasopimus Jätkäsaaren Bunkkeriin rakennettavista liikunta- ja uimahallitiloista SRV Rakennus Oy:n 31.3.2016 pääomavuokran määrästä antaman tarjouksen (liite nro 2) mukaisesti hintaan liikuntatilat 18,00 euroa/htm²/kk ja uimahallitilat 25,00 euroa/htm²/kk sekä vuokraamaan kyseessä olevat vuokratilat liikuntavirastolle samoin ehdoin ja vuokrin sekä 0,50 euron/m²/kk suuruisella asiantuntijapalkkiolla.

G

Kiinteistölautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Käsittely

07.04.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Minna Aarnio: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen G kohta poistetaan niin, että H kohta muuttuu samalla kohdaksi G.

Esityksen perustelujen kohdan Vuokravaikutus ja vaikutus käyttötalouteen viimeinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Hankkeen poikkeuksellisuuden vuoksi rakennusaikaiseen ja takuuajan valvontaan tullaan käyttämään rakennusviraston asiantuntemusta.

25.02.2016 Ehdotuksen mukaan

28.04.2015 Ehdotuksen mukaan

02.10.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kiinteistöjen kehittämispäällikkö
Minna Aarnio

Lisätiedot

Minna Aarnio, kiinteistöjen kehittämispäällikkö, puhelin: 310 79531

minna.aarnio(a)hel.fi
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi
Otto Virenius, projektipäällikkö, puhelin: 310 70869
otto.virenius(a)hel.fi

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1
MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 118, 119, 120, 132 ja 133 §:t.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2
VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 121, 122, 123, 125, 126, 127, 128 ja 129 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianomainen)
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynytvirheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa

- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite:	helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite:	Radanrakentajantie 5 00520 HELSINKI
Faksinumero:	029 56 42079
Käyntiosoite:	Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero:	029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, jolla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistystoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3
MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 124 §.

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

HELSINGIN KAUPUNGINVALTUUSTO

HELSINGFORS STADSFULLMÄKTIGE

Mari Puoskari
puheenjohtaja
ordförande

Sara Paavolainen
puheenjohtaja
ordförande

Tiina Teppo
pöytäkirjanpitäjä
protokollförare

Pöytäkirja tarkastettu

Protokollet justerat

Mika Raatikainen

Terhi Peltokorpi

Ville Jalovaara

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.
Dokumentet är elektroniskt undertecknat.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 20.05.2016.

Protokollet har hållits offentligt framlagt på Helsingfors stads registratorskontor (Norra esplanaden 11-13) 20.05.2016.

Tiina Teppo
johtava asiantuntija
ledande sakkunnig

ALUSTAVA LUONNOS

LIITE 2.

JÄTKÄSAAREN BUNKKERIN TOTEUTUSKILPAILU

Alustava hankekuvaus

xx.x.2014

ALUSTAVA LUONNOS

SISÄLLYS

1 HANKKEEN TOTEUTUSMENETTELY 1

2 YLEISTÄ 3

2.1 Jätkäsaaren alue ja sen rakentuminen 3
2.2 Bunkkerin kiinteistö ja sen kehittäminen 3
2.3 Kaupungin Bunkkerin kehittämiselle asettamat tavoitteet 4
2.4 Tiivistelmä toteutuskilpailusta ja sen pääperiaatteista 5

3 LÄHTÖTIETOJA BUNKKERISTA 9

3.1 Bunkkerin lähiympäristö 9
3.2 Bunkkerin historia 9
3.3 Bunkkerin arkkitehtuuri ja mahdolliset muutokset 10
3.4 Kaavoitustilanne 11
3.5 Liikenne ja pysäköinti 11
3.6 Haitta-aineet ja maaperän pilaantuneisuus 12
3.7 Ympäristön häiriötekijät 14
3.8 Alueen tontinvaraukset 14
3.9 Maanomistus 14
3.10 Kunnallistekniikka 14
3.11 Työmaatilat 14
3.12 Kaupungin päätökset 15
3.13 Verkkokauppa.com 15

4 KILPAILUN KUVAUS 16

4.1 Hankintamenettely 16
4.2 Kilpailun vaiheet 16
4.2.1 Hankintailmoitus 16
4.2.2 Osallistumishakemuksen jättäminen 16
4.2.3 Osallistumishakemusten arviointi 17
4.2.4 Ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset 17
4.2.5 Tarjouspyyntö ja tarjous 22
4.2.6 Toteuttajan valinta 23
4.2.7 Sopimuksen/ sopimusten tekeminen 25
4.3 Toteutusalueen ja rakennusoikeuksien luovutus toteuttajalle 25
4.4 Tontin ja rakennuksen kauppahinta 26
4.5 Kauppahinnan maksaminen 26
4.6 Toteutusaikataulu 27
4.7 Vaiheittain rakentaminen 27
4.8 Hankinnan keskeyttäminen ja toteutussopimuksesta vetäytyminen 27
4.8.1 Hankintayksikön oikeus keskeyttää hankinta 27
4.8.2 Hankintayksikön oikeus vetäytyä toteutussopimuksesta 28
4.8.3 Toteuttajan oikeus vetäytyä kilpailusta tai toteutussopimuksesta 28
4.8.4 Korvaukset toteutussopimuksen päättämistilanteissa 28

5 SUUNNITTELULLE ASETETUT VAATIMUKSET 29

5.1 Kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset vaatimukset 29
5.2 Kerrosala ja rakennusten korkeus 30
5.3 Uimahallin tekniset ja toiminnalliset vaatimukset (sitovia) 30

5.4 Liikuntatilojen tekniset ja toiminnalliset vaatimukset (sitovia) 30
5.5 Asuinrakennukset 30
5.6 Pysäköinti 31
5.7 Väestönsuojapaikat 31
5.8 Jätehuolto 31

6 MUITA YLEISIÄ VAATIMUKSIA 33

6.1 Liikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden huomioon ottaminen 33
6.2 Työmaa-alue 33
6.3 Työnaikaiset liikennejärjestelyt 33
6.4 Työturvallisuus 33
6.5 Rakentamisen logistinen ohjaus 34
6.6 Alueellinen yhteismarkkinointimaksu 34
6.7 Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja katuvalaisimien kiinnittäminen 35
6.8 Vaiheittain rakentaminen 36
6.9 Harmaan talouden torjunta 36

LIITTEET:

1 Sijaintikartta
2 Kilpailualueen rajaus, kartta
3 Voimassa oleva asemakaava 11770
4 Liikuntatilojen tilaohjelma
5 Tehdyt tutkimukset
A Kuntotutkimus 2008
B Haitta-aineselvitykset
C PIMA -kartta
D Pohjatutkimukset

1 HANKKEEN TOTEUTUSMENETTELY

Helsingin kaupunki, liikuntavirasto (LIV) (jäljempänä hankintayksikkö) järjestää toteutuskilpailun Jätkäsaaren Bunkkeri–nimisen rakennuksen kehittämisestä, suunnittelusta ja rakentamisesta. Tarkoituksena on löytää kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti paras, kaupungin asettamat tavoitteet täyttävä, toteutuskelpoinen ratkaisu.

Kilpailu toteutetaan julkisena hankintana, sillä kilpailun voittaja toteuttaa osana kilpailualueen toteutusta myös hankintayksikölle julkiseen käyttöön tulevia liikuntatiloja. Kilpailumenettelynä käytetään rajoitettua menettelyä.

Kilpailualue käsittää Jätkäsaaren korttelin 20811 osoitteessa Länsisatamankuja 1 - Hampurinkuja 4 - Hietasaarenkuja 19 - Rionkatu 8 sijaitsevan

- entisen sataman talletusvarasto Bunkkerin ja
- sen pohjoispuolelle, nykyisen toimistosiiven tilalle rakennettavan maanalaisen pysäköintitilan kansirakenteineen sekä
- rakennuksen eteläpuolelle rakennettavan pihakannen ja sen alle rakennettavan ajoyhteyden ja mahdolliset autopaikat.

Kilpailualueen sijainti on esitetty liitteessä 1 ja kilpailualueen rajaus on esitetty liitteessä 2.

Hankintayksiköllä on oikeus kilpailun aikana täsmentää kilpailualuetta vähäisessä määrin rakennusta ympäröivien yleisten alueiden osalta sekä hankintayksikön käyttöön tulevien liikuntatilojen lähtötietojen ja hankintarajojen osalta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto laatii kumppanuuskaavoituksella kilpailun voittajan (jäljempänä myös toteuttaja) kanssa voittaneen ehdotuksen perusteella asemakaavan muutoksen.

Hankintayksikkö tekee Bunkkerin kehittäjäksi, rahoittajaksi, suunnittelijaksi ja rakentajaksi valittavan toteuttajan kanssa kokonaisvastuullisen toteutussopimuksen yksityisistä asuin- ja mahdollisista muista tiloista ja hankintayksikön käyttöön tulevista liikuntatiloista muodostuvan kokonaisuuden toteuttamisesta.

Tämän toteutuskilpailun perusteella ei edellytetä muiden kuin tässä hankekuvauksessa mainittujen liikuntatilojen (noin 16 000 k-m^2) ja niitä palvelevien autopaikkojen rakentamista. Kilpailualueelle on kuitenkin mahdollista toteuttaa laadittavan asemakaavan muutoksen mukaan myös asuntoja noin 20 000 k-m^2 sekä kokonaisuutta palvelevia muita tiloja, esim. kahvila- tai myymälätilaa. Lopullinen toteutettava kerrosalamäärä ja autopaikkojen määrä määräytyvät

voittaneen kilpailuehdotuksen sisältämän suunnitelman ja laadittavan asemakaavan muutoksen mukaisesti. Erityisesti asuntojen rakentaminen on hyvin toivottavaa.

Toteuttaja suunnittelee ja rakentaa kustannuksellaan kokonaisvastuuperiaatteella kilpailualueen toteutussopimuksen mukaisesti täysin valmiiksi hankintayksikön ja viranomaisten hyväksymään kuntoon.

Kiinteistölautakunta tulee myymään toteutussopimuksen mukaisesti kilpailualueelle muodostettavan tontin rakennuksineen ja rakennusoikeuksineen toteuttajalle ja/tai tämän perustamille tai määräämille yhtiöille. Hankintayksikkö tekee toteuttajan kanssa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vähintään 20 vuodeksi hankintayksikön käyttöön tulevista tiloista ja alueista sekä maksaa niistä toteuttajalle tarjousvertailun voittaneessa tarjouksessa esitetyn ja vuokrasopimuksessa sovittavan vuokran.

Kilpailun kohteena oleva rakennus on tällä hetkellä kooltaan 38 800 m^2. Rakennus sisältää kehittämisen jälkeen rakennusoikeutta suunnitteluratkaisusta riippuen yhteensä noin 36 000 k-m^2, josta asuntorakennusoikeutta on noin 20 000 k-m^2 ja liikuntarakennusoikeutta on noin 16 000 k-m^2.

Toteuttaja vastaa muodostettavan tontin ja sillä sijaitsevan Bunkkeri-rakennuksen toiminnallisesta ja kaupallisesta konseptista ja ratkaisusta lukuun ottamatta liikuntaviraston käyttöön toteutettavia liikuntatiloja, joiden toiminnallinen sisältö, tilaohjelma ja laatutaso on määritelty tässä hankekuvauksessa ja tämän liitteissä. Toteuttaja vastaa kuitenkin siitä, että kohteesta muodostuu yhtenäinen, toimiva kokonaisuus ja että kokonaisuuden menestymiselle luodaan parhaat edellytykset. Toteuttaja sitoutuu kokonaisvastuuperiaatteella kiinteistön kehittämiseen ja sen toteuttamiseen pitkällä tähtäyksellä.

Kilpailussa ei makseta palkkioita.

2 YLEISTÄ

2.1 Jätkäsaaren alue ja sen rakentuminen

Jätkäsaari sijaitsee Helsingin lounaisessa kantakaupungissa. Jätkäsaari rajautuu pohjoisessa Ruoholahden asuinkortteleihin ja Mechelininkadun ja Hietalahden rannan kautta Hietalahteen sekä etelässä ja lännessä mereen. Jätkäsaaren maapinta-ala on noin 100 hehtaaria. Jätkäsaarta hallitsi vuoden 2008 loppuun saakka satama ja siihen liittyneet varasto- ja teollisuusalueet.

Kaupungin tavoitteena on, että Jätkäsaaresta muodostuu kantakaupunkiin liittyvä uusi, korkeatasoinen ja vetovoimainen asuntoalue, jossa on monipuoliset palvelut, viihtyisät puistot ja toimivat julkisen ja kevyen liikenteen yhteydet. Jätkäsaaren merellistä sijaintia on tarkoitus korostaa kevyen liikenteen rantareitillä ja venesatamilla.

Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa Jätkäsaaren alueelle noin 1,2 milj. k-m^2 uutta rakennusoikeutta, josta asumista on noin 800 000 k-m^2 ja toimitiloja noin 400 000 k-m^2.

Kaupunki arvioi, että Jätkäsaaren uuden asunto- ja toimistoalueen rakentaminen kestää 20 - 30 vuotta. Jätkäsaari tarjoaa valmistuttuaan kodin noin 18 000 asukkaalle ja työpaikan noin 6 000 henkilölle.

2.2 Bunkkerin kiinteistö ja sen kehittäminen

Helsingin kaupunki omistaa Jätkäsaaressa sijaitsevan, voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen kaavatontin (YU) 20811/2, jolla sijaitsee Bunkkeri-niminen rakennus. Rakennuksessa olevia tiloja on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevin vuokrasopimuksin, kolmen kuukauden irtisanomisajoin. Kaupunki purkaa lähiaikoina rakennuksen pohjoispuolella olevan matalan toimistosiiven.

Bunkkerin sijainti on esitetty liitteessä 1. Tulevan tontin koko on noin 9 000 m^2. Alkuperäisen Bunkkeri -rakennuksen koko on noin 38 800 m^2 ja tulevan uuden asuinrakennusoikeuden määrä on suunnitteluratkaisuista, mm. autopaikoituksen ratkaisuista riippuen, noin 20 000 k-m^2. Osittaisen purkamisen ja uudisrakentamisen jälkeen kokonaisuus on noin 36 000 k-m^2. Osa Bunkkerin ylemmistä kerroksista voidaan purkaa liikuntatilojen ja asuinrakentamisen tieltä.

Liitteessä 5 on Bunkkerin kuntotutkimusraportti ja Bunkkerin haitta-aineraportti. Kaupunki ei vastaa raportissa annettujen tietojen oikeellisuudesta.

Toteuttaja rakentaa Bunkkerin alempiin kerroksiin uimahallin ja muut liikuntatilat liitteenä olevien kuvausten mukaisesti. Kaupunki sitoutuu vuokraamaan uimahallin ja muut liikuntatilat vähintään 20 vuoden vuokrasopimuksella. Tilat on rakennettava käyttöönottovalmiiksi ja luovutettava kaupungille 31.5.2019 mennessä.

Bunkkerin pohjoispuoleiselle tontille 20811 kaupunki rakentaa korttelitalon, jossa sijaitsee 170 päivähoitopaikkaa ja 200 esi-2-luokan oppilaspaikkaa. Korttelitalon rakentaminen on ajoitettu vuosille 2016–2017.

Toteuttaja rakentaa Bunkkerin rakennuksen pohjoispuolelle ja eteläpuolelle tarvittavat autopaikat pihakansien alle ja/tai kellarikerrokseen. Pohjoispuoleinen pihakansi tulee osittain palvelemaan edellä mainitun uuden korttelitalon piha-alueena. Kaupunki vastaa rakentamisen aikana mahdollisesti tarvittavien korttelitalon väliaikaisten piha-alueiden järjestämisestä. Eteläpuoleisten Bunkkerin kellarin ajoyhteyden ja suunnitteluratkaisusta riippuen rakennettavien pysäköintipaikkojen päälle toteuttaja rakentaa pihakannen.

Asuntorakentaminen edellyttää asemakaavan muuttamista, liikuntatilojen rakentaminen on voimassa olevan asemakaavan mukaista. Asemakaavamuutosta valmistellaan kaupunkisuunnitteluvirastossa siten, että kilpailun voittanut ehdotus voidaan toteuttaa niin pian kuin mahdollista.

2.3 Kaupungin Bunkkerin kehittämiselle asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on löytää Bunkkerille uusi omistaja, uusi käyttötarkoitus ja ratkaista samalla Jätkäsaaren peruskoulujen ja asukkaiden liikuntatilatarpeet vuokratilahankkeena.

Kaupungin tavoitteena on, että Jätkäsaaren Bunkkeriin toteutuu monipuoliset asuin- ja liikuntapalvelut tarjoava kokonaisuus (noin 35 000 k-m^2). Bunkkerin liikuntatilojen tarkoituksena on parantaa kantakaupungin läntisten osien liikuntapalvelutarjontaa.

Bunkkerin tulee muodostaa arkkitehtonisesti näyttävä, ympäröivää kaupunkirakennetta täydentävä kokonaisuus.

Yläkerroksiin tuleva lisärakentaminen on toteutettava siten, että alapuolinen liikuntatilakäyttö on turvallista ja esteetöntä rakentamisen ajan, jos asuntorakentaminen toteutetaan liikuntatilojen käyttöönoton jälkeen.

Bunkkerin suunnittelussa ja toteuttamisessa tavoitteena on toimiva osa elävää, omaleimaista, viihtyisää ja toimivaa kaupunkirakennetta. Tavoitteena on luoda Bunkkerista osa toimivaa ja kiinnostavaa kaupunkiympäristöä katuineen ja aukioineen, jotka omalta osaltaan lisäävät koko alueen vetovoimaisuutta.

2.4 Tiivistelmä toteutuskilpailusta ja sen pääperiaatteista

Toteutuskilpailu toteutetaan hankintalain mukaisena rajoitettuna menettelynä.

Aluksi pyydetään julkisella hankintailmoituksella (Hilma) osallistumishakemuksia. Hankintayksikkö toimittaa vähintään viidelle osallistumishakemuksen jättäneelle ja ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset parhaiten täyttävälle osallistujalle tarjouspyyntöaineiston. Tarjouspyynnön saavien valinta suoritetaan kokonaisarviointina mainittujen osallistujien kesken sen mukaan, ketkä täyttävät parhaiten mainitut vähimmäisvaatimukset.

Tarjouspyynnön saajille on asetettu kohdassa 4.2.4 mainitut ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset:

Tarjoajalla on oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laaja ja rakennusteknisesti haastavan hankkeen toteuttamiseksi. Myös työyhteenliittymät ja vastaavat hyväksytään.

Tarjoajan ja mahdollisten yhteistyökumppaneiden on täytettävä lakisääteiset velvoitteet julkiseen tarjouskilpailuun osallistujille ja se on osoitettava virallisin dokumentein. Tarjoajan ja mahdollisten yhteistyökumppaneiden on noudatettava mm. verotusta, ympäristönsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Parhaan tarjouksen valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus.

Tarjousten vertailuperusteet ja näiden painoarvot ovat mainitut kohdassa 4.2.6

Hankintayksiköllä on oikeus keskeyttää hankinta tämän hankekuvauksen mukaisesti.

Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun pääperiaatteet ovat seuraavat:

- Toteuttajan oikeuksista ja velvollisuuksista sovitaan yksityiskohtaisesti tämän tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti kilpailun voittajan kanssa tehtävässä toteutussopimuksessa.

- Toteuttaja sitoutuu kehittämään tarjouksensa sisältämää luonnossuunnitelmaa yhteistyössä liikuntaviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa. Tämän pohjalta kaupunkisuunnitteluvirasto laatii asemakaavan muutoksen.

- Toteuttaja vuokraa ensin Helsingin kaupungilta (kiinteistöviraston tonttiosastolta) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten kilpailualueelle muodostettavan tontin ja tarvittaessa lyhyt- ja pitkäaikaisesti tontin ulkopuoliset alueet kaupungin käyttämin tavanomaisin ehdoin ja vuokrin, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

- Toteuttaja ja/tai tämän perustama tai määräämä yhtiö/yhtiöt ostaa toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisin ehdoin Helsingin kaupungilta kilpailualueelle asemakaavan muutoksella muodostettavan tontin (sisältää Bunkkerin rakennuksen) vähintään kohdassa 4.4 esitetyillä minimihinnoilla kilpailun voittaneen tarjouksen sisältämän suunnitelman toteuttamista varten.

- Kaupunki (kiinteistöviraston tonttiosasto) vastaa tontin myyjänä pilaantuneen maan puhdistamisesta kilpailualueella vakiintuneesti käytetyin, kohdassa 3.6 mainituin ehdoin.

- Toteuttaja vastaa Bunkkerin toiminnallisesta ja kaupallisesta konseptista ja kokonaisratkaisusta niin, että kiinteistöstä muodostuu toimiva kokonaisuus ja kokonaisuuden menestymiselle luodaan parhaat mahdolliset edellytykset myös pitkällä tähtäimellä.

- Toteuttaja suunnittelee ja rakentaa kilpailualueen kustannuksellaan kokonaisvastuuperiaatteella lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen ja toteutussopimuksen mukaisesti huolellisesti ja korkeatasoisesti, vähintään ympäröivän alueen suunniteltua laatutasoa vastaavaksi, täysin valmiiksi hankintayksikön (liikuntavirasto) ja viranomaisten hyväksymään kuntoon.

- Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Toteuttaja on edelleen velvollinen noudattamaan hankkeelle myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamislupaa.

- Toteuttaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista hankkeen toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeen toteuttamisen valvonnasta.

- Toteuttaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan hankintayksikön käyttöön 31.5.2019 mennessä uimahallin ja muut liikuntatilat täysin valmiiksi hankintayksikön ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän hankekuvauksen ja liitteenä olevan aineiston mukaisesti sekä vuokraamaan tilat hankintayksikölle huoneenvuokrasopimuksella vähintään 20 vuodeksi. Liikuntatilojen tilaohjelma on liitteenä 4.

- Liikuntatilojen rakentamisessa toteuttajan tulee huomioida, että liikuntapaikkarakentaminen on erikoisrakentamista. Varsinaisten uimahalli- ja peseytymistilojen lisäksi kaikki pukuhuonetilat ovat märkätiloja, ja ne mm. tulee varustaa riittävällä määrällä lattiakaivoja. Uimahallin huoltoyhteyksien on toimittava esteettä. LVISA -suunnittelussa tulee huomioida tilojen erityisvaatimukset mm. akustiikan ja vedenalaisten valaisimien osalta.

- Toteuttaja ottaa huomioon liikuntatilojen käyttöönottoaikataulun ja käytön aikaisen turvallisuuden suunnitellessaan kiinteistön muuta kehittämistä, purkamista ja lisärakentamista.

- Toteuttaja suunnittelee ja rakentaa asunnot ja pysäköintitilat sekä pysäköintitilojen päälle tulevat pihakannet kilpailualueella.

Bunkkerista järjestettävän toteutuskilpailun eteneminen:

- Toteutuskilpailu on hankintalain mukainen rajoitettu menettely.

- Kaupunki pyytää julkisella ilmoituksella (Hilma ym.) osallistumishakemuksia Bunkkerin toteuttamiskilpailuun halukkailta.

- Kaupunki lähettää vähintään viidelle kilpailuun ilmoittautuneelle, ja valitsemalleen ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset parhaiten täyttävälle kilpailijalle tarjouspyynnön ja liiteaineistot.

- Kaupunki voi pyytää tarjouksiin tarkennuksia kaikille valituille osallistujille esitettävin kysymyksin.

- Kilpailuehdotus (tarjous) sisältää ostotarjouksen muodostettavasta tontista, jolla sijaitsee Bunkkeri-niminen rakennus, ja tontin tulevasta asuin- ja muusta rakennusoikeudesta sekä tarjouksen liikuntatilojen vuokraamisesta kaupungille sekä ideasuunnitelmat.

- Kilpailuehdotusten (tarjousten) ideasuunnitelmat käsittävät koko kilpailualueen yksityisine ja kaupungin vuokrattaviksi tulevine julkisine osineen. Tavoitteena on laatia toiminnallinen ja kaupallinen konsepti, jossa kuvataan alustavasti kohteeseen tulevien toimintojen sijainnit, sisältö ja luonne.

- Kaupungin monijäseninen työryhmä tekee esityksen kiinteistölautakunnalle toteutuskilpailun voittajan valinnasta ja tontin varaamisesta voittajalle.

- Kaupunki varaa tontin kilpailun voittajalle ja/tai tämän perustamille tai määräämille yhtiölle/yhtiöille ja allekirjoittaa tämän/näiden kanssa tarjouksen mukaisen toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

- Kaupunki sitoutuu käynnistämään lisärakentamisen edellyttämän asemakaavamuutoksen rinnan kilpailun kanssa tai viimeistään välittömästi kilpailun ratkettua. (Liikuntatilojen rakentaminen on nyt voimassa olevan asemakaavan mukaista.)

- Toteuttaja rakentaa kohteen valmiiksi siten, että kaupungin käyttöön tulevat liikuntatilat luovutetaan kaupungille täysin valmiiksi rakennettuina hankintayksikön ja viranomaisten hyväksymässä kunnossa 31.5.2019 mennessä. Hankekokonaisuus on toteutettava yhtäjaksoisesti.

- Kaupungilla on oikeus nimetä käyttäjän edustajia osallistumaan rakentamisen valvontaan.

- Hankintayksikkö (LIV) ja toteuttaja solmivat pitkäaikaisen vuokrasopimuksen kaupungin käyttöön tulevista tiloista.

3 LÄHTÖTIETOJA BUNKKERISTA

3.1 Bunkkerin lähiympäristö

Bunkkerin eteläjulkisivu on osa avointa maisemaa, joka sisältää Jätkäsaaren liikuntapuiston alueen. Osa alueesta on vuokrattu Helsingin satamalle vuoteen 2021 asti.

Bunkkerin itäpuolelle valmistui vuonna 2011 Verkkokaupan tavaratalo, joka kohoaa tasolle + 46 m sekä Tallink Silja Oy:n pääkonttori.

Bunkkerin pohjoispuolelle, sen välittömään läheisyyteen rakennetaan korttelitalo, jossa samassa rakennuksessa toimivat päiväkoti ja peruskoulun ensimmäiset luokat. Talon rakennuttaa opetusviraston ja sosiaaliviraston käyttöön kiinteistöviraston tilakeskus. Korttelitalon rakentaminen on ajoitettu vuosille 2016–2017.

Bunkkerin länsipuolelle on kaavoitettu koulutontti, jonka maksimikorkeus on neljä kerrosta. Koulun räystäs nousee noin tasolle + 22. Koulun länsipuoliset asuinkorttelit ovat seitsemän - kahdeksan - kerroksisia. Asuinkortteleiden rakentamisen on arvioitu alkavan vuoden 2016 aikana.

Jätkäsaaren koulujen rakentaminen on ajoitettu vuosille 2018–2019 ja niiden suunnittelu käynnistyy vuoden 2015 aikana.

Bunkkerin ympäristöön tulevien liikuntapalveluiden lisäksi Jätkäsaaren alueelle on suunniteltu julkisten ja kaupallisten palveluiden keskittymää ns. keskuskortteleiden alueelle.

Jätkäsaaressa on helppo liikkua kävellen ja pyöräillen sekä käyttää julkista liikennettä. Se lisää alueen kantakaupunkimaista ilmettä. Suunnitelluissa ja rakennettavissa liikenneyhteyksissä painottuvat raitiolinjasto ja metron läheisyys. Raitiovaunuliikenne palvelee kasvavaa kaupunginosaa ja vastaa matkustajasataman tarpeisiin. Jätkäsaaren valmistuessa koko aluetta kiertää silmukkamainen raitioliikenneverkko.

3.2 Bunkkerin historia

Bunkkeri rakennettiin sataman varastorakennukseksi ja se valmistui juuri ennen konttirahdin yleistymistä. Suomen EU:iin liittymiseen vuonna 1995 asti se oli aktiivisessa käytössä.

Vuonna 1972 valmistunut Bunkkeri on arkkitehti Risto-Veikko Luukkosen viimeinen suunnittelutyö. Ensimmäinen oli Töölön messuhalli, josta sittemmin tuli liikuntatila Kisahalli. Nyt myös Bunkkeriin suunnitellaan liikuntakäyttöä.

Talo on aikansa betonirakentamisen malliesimerkki. Vastaavanlaisia rakenneinnovaatioita esiintyy Tapiolan WeeGee-talossa. Sekä Bunkkerin että WeeGee-talon rakennesuunnittelijana oli Bertel Ekengren.

Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavatyön yhteydessä kaupunginmuseo arvioi tavarasataman aikaisia rakennuksia, joista kuusi on tarkoitus säilyttää. Bunkkeri oli ainoa, jota ei esitetty suojeltavaksi. Yksi perustelu on rakennuksen ikä. Se on liian uusi suojeltavaksi museaalisista syistä. On kuitenkin perusteltua olla purkamatta rakennusta sen arkkitehtuuriarvojen vuoksi.

3.3 Bunkkerin arkkitehtuuri ja mahdolliset muutokset

Bunkkerin arkkitehtuurin merkittävimmät, suunnittelussa huomioon otettavat ominaispiirteet ovat:

- pyöristetyt kulmat
- koko talon kiertävät 60 cm korkeat nauhaikkunat
- lastaussiltojen betoniset, yläpuolelta kannatetut katokset
- alimman kerroksen julkisivun sisään veto, mikä tuottaa katoksen kanssa 9 metriä syvän katetun ulkotilan
- välipohjien kasettirakenne
- 20 x 20 metrin moduuliruudukko, jonka kulmissa on 3 metriä halkaisijaltaan olevat pylväät
- puhtaaksi valetut betonipinnat

Bunkkerin muuttamista monitoimitaloksi on tutkittu jo vuosien ajan. Talon ominaispiirteet säilyvät, vaikka siihen tehtäisiin radikaalejakin muutoksia:

- ylimpiä kerroksia tai osia niistä voi purkaa ja korvata uudisrakentamisella
- julkisivuja voi muokata avaamalla uusia ikkunoita tai isompiakin aukkoja

- julkisivuja voi muokata uusilla materiaalivalinnoilla
- maantasokerroksen kantamattomat betoniseinät voi vaihtaa lasisiksi
- jos rakennusta korotetaan koko rakennuksen kiertävällä "korttelilla", voidaan räystään maksimikorkeutena pitää tasoa + 42.
- jos korotus tehdään torni- tai pistemäisillä ratkaisuilla, voidaan räystäslinjaa korottaa enemmänkin.

Bunkkerin pohjoispuolella oleva toimistosiipi puretaan kaupungin toimesta ennen kilpailun alkamista tai sen aikana. Toimistosiiven kautta kulkevat kunnallistekniset johdot huomioidaan väliaikaisia rakenteita toteutettaessa.

3.4 Kaavoitustilanne

Kilpailualueella on voimassa asemakaava 11770 vuodelta 2009 ja osa eteläpuoleisesta kilpailualueesta on vuonna 1979 laaditun asemakaavan 8043 alueella. Voimassa oleva asemakaava on liitteenä 3.

Kilpailualueesta on vireillä asemakaavamuutos 12173, joka on ehdotusvaiheessa. Kaupunki tekee tarvittavat asemakaavamuutokset viimeistään toteutuskilpailun ratkettua.

3.5 Liikenne ja pysäköinti

Autopaikat on sijoitettava maan alle tai rakennuksen kellariin. Rakennuksen eteläpuolella autopaikkoja voidaan sijoittaa myös maan päälle, pihakannen alle. Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa ja kaupungin toimesta laadituissa viitesuunnitelmissa Bunkkerin ja sen lisärakentamisen edellyttämät autopaikat on ehdotettu sijoitettaviksi Bunkkerin pohjoispuolelle tulevan pihakannen alle sekä Bunkkerin kellariin ja rakennuksen eteläpuolelle rakennettavan pihakannen alle. Pohjoispuolelle rakennettavan korttelitalon piha-alue olisi osittain pysäköintihallin päällä. Ajoyhteydet tontille tulevat pohjoisesta Rionkadulta ja etelästä Tyynenmerenkadulta.

Liikuntatilojen henkilöstölle tulee varata xx autopaikkaa, joista vähintään 2 tulee olla tavanomaista leveämpiä tavaroiden purkua ja lastausta varten.

Bunkkerin huolto pitää suunnitella hankkeen edetessä tarkemmin. Länsisatamankujaa YO -tontin kohdalla ei voi käyttää huoltoreittinä,

sillä koulun ja Liikuntapuiston väliin ei haluta huoltoajoa. Tarkoitus on ollut suunnitella YO-tontti siten, että tontin pohjoisreunalla kulkisi huoltoyhteys myös Bunkkerille.

Tyynenmerenkadun varteen varataan tilaa busseille, jotka kuljettavat koululaisia uimahallille.

Nykyisen asemakaavan mukaan alueella noudatettavat autopaikkamääräykset:

Asunnot	1 ap/125 k-m^2
Opiskelija-asuntolat	1 ap/240 k-m^2
Muut asuntolat	1 ap/300 k-m^2
Toimistot, enintään	1 ap/350 k-m^2
Myymälät, enintään	1 ap/120 k-m^2
Teollisuus, enintään	1 ap/200 k-m^2
Koulut, enintään	1 ap/800 k-m^2
Sisäliikuntatilat, enintään	1 ap/100 k-m^2
Muut julkiset tilat, enintään	1 ap/350 k-m^2
Hotellit, enintään	1 ap/350 k-m^2

3.6 Haitta-aineet ja maaperän pilaantuneisuus

Bunkkerin eteläpuolella on vanha kaatopaikka (Liite 5 C), joka tulee huomioida eteläpuoleista pysäköintihallia ja ajoyhteyttä Tyynenmerenkadulle suunniteltaessa ja rakennettaessa.

Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt 5.6.2009 ympäristöluvan YS 674 pilaantuneen maan kunnostamiseksi Jätkäsaaren asemakaava-alueella 1. Kilpailualueella, Bunkkerin eteläpuolella olevan vanhan kaatopaikan kunnostamiselle haetaan ympäristölupaa.

Alueen maaperä kunnostetaan ympäristölupien mukaisesti rakentamisen yhteydessä. Pilaantuneen maaperän kunnostuksen suunnittelusta, toteutuksesta ja valvonnasta vastaa kiinteistöviraston tonttiosasto. Kaatopaikan osalta kiinteistöviraston tonttiosasto vastaa kunnostuskustannusta tasolle +-0, tämän tason alapuolella kunnostuskustannuksista vastaa kiinteistön uusi omistaja.

Kiinteistössä on tehty haitta-ainetutkimukset vuonna 2008 (liite 5 B).

Helsingin kaupunki (kiinteistöviraston tonttiosasto) vastaa tontin myyjänä pilaantuneen maan puhdistamisesta kilpailualueella tasoon +0 (N43). Kaupungin valitsema konsultti suorittaa tarvittavat pilaantuneisuustutkimukset, kunnostussuunnittelun ja toteutusvaiheessa pilaantuneen maan kunnostuksen valvonnan. Kaupunki te-

kee tarvittavat ilmoitukset/hakee luvat pilaantuneen maan puhdistamiseksi alueella. Myytävän tontin maaperä puhdistetaan ostajan toimesta joko rakennuksen purun tai uudisrakentamisen yhteydessä.

Ostajan tulee esittää maaperän pilaantuneisuuden varmistamista varten suunnitelma myytävän tontin maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Ostajan tulee ilmoittaa myyjälle (Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, tonttiosasto, ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 09 310 36414) rakennusten purkamisen tai rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Ostaja kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne myyjän (kiinteistöviraston tonttiosasto) osoittamaan vastaanottopaikkaan. Myyjä (kiinteistöviraston tonttiosasto) vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Myyjä (tonttiosasto) maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin päähän kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Myyjä (kiinteistöviraston tonttiosasto) maksaa kustannukset ostajan esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen maankaivua.

Edellä mainittu ei kuitenkaan koske ostajan toiminnasta ennen tonttien myyntiä ja/tai myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista. Jos tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, ostajan tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

Myyjä ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua myytävän tontin maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainittu myyjän vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun myytävällä tontilla sijaitse-

va rakennus on kumppanuuskaavoituksena laadittavan asemakaavan ja tontin kauppakirjan mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisten toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Mikäli tontin maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa ostaja kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen ostajalle.

3.7 Ympäristön häiriötekijät

Bunkkeri sijaitsee liikenteellisesti vilkkaalla paikalla.

Satamasta tuleva laivojen matalataajuuksinen melu on otettava huomioon rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa. Asemakaavassa on annettu rakenteellista meluntorjuntaa koskevia määräyksiä.

3.8 Alueen tontinvaraukset

Kilpailualueella ei ole voimassa olevia tonttivarauksia.

3.9 Maanomistus

Kilpailualue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

3.10 Kunnallistekniikka

Kohde on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Kilpailualueella ja sen ympärillä sijaitsevista kaduista ja puistoista on laadittu katusuunnitelmat ja kunnallistekniikan verkostojen yleissuunnitelmat. Osa kaduista on jo rakennettu, mikä on huomioitava rakentamisessa, niin ettei valmiita pintoja rikota.

3.11 Työmaatilat

Työmaatilat tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa kilpailualueelle.

3.12 Kaupungin päätökset

Kaupungin aluerakentamisen johtoryhmä ja elinkeinopoliittinen neuvottelukunta ovat käsitelleet Bunkkeria kevään 2014 aikana ja päättäneet järjestää Bunkkerista toteuttamiskilpailun.

Kaupunginhallitus on xx.xx.xxxx päättänyt varata Bunkkerin ja liitteessä 1 esitetyt alueet suunnittelu- ja toteutuskilpailua varten.

3.13 Verkkokauppa.com

Bunkkerin vieressä oleva Verkkokauppa.com on kiinnostunut mahdollisuudesta pitää Bunkkerista kolme kerrosta edelleen varastokäytössä, jotka Verkkokauppa.com vuokraisi käyttöönsä. Samoin Verkkokauppa.com on myös kiinnostunut pysäköintihallien yhteiskäytöstä/yhdistämisestä sekä mahdollisesta muusta yhteiskäytöstä. Verkkokauppa.comissa yhteyshenkilö on Samuli Seppälä/ samuli.seppala@verkkokauppa.com.

Kaupungilla ei ole asiasta sitoumuksia Verkkokauppa.com kanssa.

4 KILPAILUN KUVAUS

4.1 Hankintamenettely

Bunkkerin toteutuskilpailu järjestetään noudattaen julkisista hankinnoista annetun lain säännöksiä, koska kilpailun voittaja toteuttaa samassa yhteydessä alueelle hankintayksikön käyttöön julkisena osana vuokrattavat liikuntatilat. Kilpailumenettelynä käytetään rajoitettua menettelyä ja toteuttajan valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus tässä hankekuvauksessa esitettyjen tarjousten vertailuperusteiden mukaisesti.

Hankintamenettelyn kaikki vaiheet käydään ja siihen liittyvät aineistot, kuten osallistumishakemukset, tarjoukset ja sopimukset, tulee laatia suomen kielellä.

4.2 Kilpailun vaiheet

4.2.1 Hankintailmoitus

Hankintayksikkö julkaisee hankintailmoituksen, jolla se pyytää halukkaita ehdokkaita ilmoittautumaan kilpailuun jättämällä osallistumishakemuksen hankintailmoituksen, tämän hankekuvauksen ja hankekuvauksen liitteiden mukaisesti.

4.2.2 Osallistumishakemuksen jättäminen

Ehdokkaat ilmoittavat osallistumishakemuksen jättämisellä kiinnostuksensa osallistua hankintaan. Osallistumishakemus tulee tehdä hankintailmoituksen liitteenä olevalla osallistumishakemuslomakkeella.

Osallistumishakemuslomakkeesta ilmenevät ehdokkaan vähimmäisvaatimuksia koskevat tiedot ja selvitykset. Ehdokas suljetaan pois kilpailusta, jos tämä ei täytä ehdokkaan soveltuvuutta koskevia vähimmäisvaatimuksia.

Osallistumishakemus liitteineen tulee jättää xx.xx.xxxx klo 14.00 mennessä osoitteeseen:

Helsingin kaupungin kirjaamo
Pohjoisesplanadi 11-13
00170 Helsinki
PL 10, 00099 Helsingin kaupunki
09 310 1641

Ehdokkaan tulee ottaa huomioon, että postin jakelu postilokerosta kaupungin kirjaamoon voi kestää enemmän kuin yhden vuorokauden.

Osallistumishakemusta koskevat kysymykset ja tiedustelut tulee toimittaa viimeistään xx.xx.xxxx sähköpostitse osoitteeseen xxxxxxxxxxxx. Vastaukset mahdollisine liitteineen julkaistaan Helsingin kaupungin internet -sivuilla xx.xx.xxxx.

4.2.3 Osallistumishakemusten arviointi

Ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset täyttävien, osallistumishakemuksen jättäneiden keskuudesta valitaan vähintään viisi tarjouspyynnön saajaa. Valinta suoritetaan kokonaisarviointina mainittujen osallistujien kesken sen mukaan, ketkä täyttävät parhaiten mainitut vähimmäisvaatimukset.

Osallistumishakemusten arvioinnin tekee arviointiryhmä, johon kuuluvat:

Outi Säntti, Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto
Minna Aarnio, Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kiinteistöjen kehittämisyksikkö
Kristian Berlin, Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, tonttiosasto

Arviointiryhmä valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja nimeää itselleen sihteerin. Arviointiryhmä saa kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida osallistumishakemusten sisältämät ehdokkaiden soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttyminen ja valita osallistujista vähintään viisi parhaiten mainitut vaatimukset täyttänyttä tarjouspyynnön saajaa.

4.2.4 Ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset

Osallistumishakemuksen jättäneen ehdokkaan on täytettävä ehdokkaan soveltuvuutta koskevat seuraavat vähimmäisvaatimukset:

4.2.4.1 Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset

Vaatimus 1

Ehdokkaalla (yhteisöllä tai yhteenliittymällä) on käytössään sellaiset taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset, että se pystyy toteuttamaan yksin tai mahdollisten yhteistyökumppaneidensa kanssa Bunkkerin useita kymmeniä miljoonia euroja maksavan kohteen kaikkine yksityisine ja julkisine osineen myöhemmin allekirjoitettavan toteutussopimuksen mukaisesti.

Tätä ominaisuutta arvioidaan ehdokkaan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen sekä ehdokkaan laatiman selvityksen perusteella.

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimusta arvioidaan:

- ☐ Ehdokkaan laatima selvitys, jonka tulee ainakin sisältää:
  - kuvaus ehdokkaasta ja mahdollisista yhteistyökumppaneista sekä sopimusjärjestelyistä
  - tiedot ehdokkaan omistuksista, taloudesta ja toiminnasta
  - ehdokkaan keskeiset tuloslaskelman ja taseen tunnusluvut
  - hankkeen todennäköinen omistus- ja rahoitusmalli (miten hankkeen rahoitus järjestetään ja turvataan) sekä oman ja vieraan pääoman päälähteet.
- ☐ Ehdokasta koskevat vahvistetut tilinpäätösasiakirjat kolmelta edelliseltä tilikaudelta. Mikäli ehdokas ei voi toimittaa tilinpäätöstietoja, koska ehdokas on vasta aloittanut toimintansa, ehdokkaalla on mahdollisuus toimittaa selvitys vakavaraisuudestaan ja maksukyvystään muulla hankintayksikön hyväksymällä tavalla.

Lisäksi hankintayksikkö voi tarkistaa ehdokkaan taloudelliset edellytykset ja luottotiedot yleisesti käytetyistä rekistereistä. Tämä ei kuitenkaan poista ehdokkaan velvollisuutta toimittaa edellä vaadittuja tietoja ja asiakirjoja.

4.2.4.2 Verojen ja julkisten maksujen suorittaminen

Vaatimus 2

Ehdokkaan (yhteisön tai yhteenliittymän jokaisen osapuolen) tulee olla suorittanut veronsa, eläkemaksunsa ja muut lakisääteiset maksut tai ehdokkaalla tulee olla veronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma tai muun maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma. Jos maksujen laiminlyöntiä on kuitenkin pidettävä vähäisenä, jää ehdokkaan sulkeminen kilpailun ulkopuolelle hankintayksikön harkintaan.

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimusta arvioidaan:

- ☐ Veroviranomaisen todistus maksetuista veroista ja sosiaaliturvamaksuista tai verovelkatodistus tai selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty.

- ☐ Työeläkekassan ja/tai vakuutusyhtiön todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksusopimus on tehty.

Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisten antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä. Tällainen yhteisö on erimerkiksi rakennusalalla toimiva Rakentamisen Laatu RALA ry tai Tilaajavastuu.fi

Mikäli ehdokkaaksi hakeutuu yritysryhmä, vaaditut tiedot tulee toimittaa kunkin yrityksen osalta.

Ulkomaisen ehdokkaan on toimitettava vastaavat tiedot sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisteriotteella tai vastaavalla todistuksella tai muulla yleisesti hyväksytyllä tavalla.

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia osallistumishakemuksen jättämispäivästä laskettuna.

4.2.4.3 Rekisteröinnit

Vaatimus 3

Ehdokas (yhteisö tai yhteenliittymän jokainen osapuoli) on rekisteröitynyt kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, jos lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä.

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimusta arvioidaan:

- Hankintayksikkö tarkistaa rekisteröitymisen yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä. Jos ehdokas ei ole rekisteröitynyt edellä mainittuihin rekistereihin, on tämän toimitettava hankintayksikön pyynnöstä ja esitetyssä määräajassa selvitys rekisteröimättömyyden perusteista.

- Lisäksi ehdokkaan on toimitettava pyynnöstä ja siinä esitetyssä määräajassa hankintayksikölle ehdokasta koskeva kaupparekisteriote.

Ulkomaisen ehdokkaan on toimitettava vastaavat tiedot sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisteriotteella tai vastaavalla todistuksella tai muulla yleisesti hyväksytyllä tavalla.

Mikäli ehdokkaaksi hakeutuu yhteenliittymä (esimerkiksi yritysryhmä), vaaditut tiedot tulee toimittaa kunkin yrityksen osalta.

Selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia osallistumishakemuksen jättämispäivästä laskettuna.

Selvitys rekisteröimättömyyden perusteista, jos ehdokas ei kuulu kauppa-, ennakkoperintä, työnantaja- tai arvonlisäverovelvollisten rekisteriin. Selvitys voi olla ehdokkaan itsensä laatima. Jos hankintayksikkö hyväksyy selvityksen, ehdokasta ei suljeta kilpailusta.

4.2.4.4 Kilpailijan referenssit

Vaatimus 4

Ehdokas (yhteisö tai jokin yhteenliittymän osapuoli tai ehdokkaan nimeämä yhteistyökumppani) on viimeisen viiden vuoden aikana to-

teuttanut ainakin yhden, vähintään 3500 k-m^2 kokoisen uimahalli- ja/tai liikuntapaikkarakennuksen tai muun vaativan rakentamiskokonaisuuden uudis- tai peruskorjaushankkeen. Ehdokas on viimeisten viiden vuoden aikana toteuttanut vaativan asuinkerrostalokohteen.

Ehdokkaan tulee olla ollut hankkeessa päätoteuttajana.

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimusta arvioidaan:

- ☐ Ehdokkaan laatima selvitys, jonka tulee sisältää ainakin:
  - referenssiluettelo vaatimuksen mukaisista uimahalli- ja/tai liikuntapaikka- tai muista vaativista rakennushankkeista aikataulu- ja laajuustietoineen sekä ehdokkaan rooli ja vastuut esitetyissä hankkeissa
  - referenssiluettelo asuinrakennushankkeista aikataulu- ja laajuustietoineen sekä ehdokkaan rooli ja vastuut hankkeissa.
  - hankkeiden sisältökuvaukset

Referenssitiedot on toimitettava liitteenä xx olevalla lomakkeella.

4.2.4.5 Henkilöstön kokemus/ referenssit

Vaatimus 5

Ehdokkaalla (yhteisöllä tai yhteenliittymällä tai sen nimeämällä yhteistyökumppanilla) tulee olla käytettävissä hanketta varten riittävästi kokenutta henkilöstöä.

Ehdokkaan tulee nimetä seuraavat asiantuntijat ja toimittaa heidän referenssitietonsa osallistumishakemuksen yhteydessä:

- ☐ hankkeen johto (projektinjohtaja): koko hankkeen johtajalla tulee olla pitkäaikainen kokemus vaativien rakennushankkeiden menestyksekkäästä johtamisesta
- ☐ liikunta- ja uimahallirakentamisesta vastaava henkilö, jolla tulee olla kokemusta oman vastuualueensa tehtävistä, ja jonka tulee olla ollut mukana vaativassa rakennushankkeessa vastaavassa tehtävässä
- ☐ suunnittelusta vastaavat henkilöt (arkkitehti/pääsuunnittelija), joilla tulee olla kokemusta oman vastuualueensa tehtävistä, ja joiden tulee olla ollut mukana vaativassa rakennushankkeessa vastaavassa tehtävässä.

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimusta arvioidaan:

- ☐ Ehdokkaan laatima selvitys, jonka tulee ainakin sisältää:
  - projektinjohtajan ja pääsuunnittelijan henkilöreferenssit tämän hankkeen kannalta oleellisista referensseistä.
  - referensseissä tulee esittää aikaisempien hankkeiden laajuus ja sisältö, kuinka kauan henkilö on toiminut hankkeessa, hankkeen kokonaiskesto, henkilön vastuualue ja vastuut hankkeessa
  - henkilöiden koulutus ja mahdolliset pätevyydet

Kokemus- ja henkilöreferenssitiedot on toimitettava liitteenä xx olevalla lomakkeella.

4.2.5 Tarjouspyyntö ja tarjous

Ehdollaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset parhaiten täyttäneille vähintään viidelle osallistujalle lähetetään tarjouspyyntö liitteineen. Jos osallistujia ilmoittautuu vähemmän kuin viisi, tarjouspyyntö lähetetään kaikille ilmoittautuneille ja vähimmäisvaatimukset täyttäville.

Bunkkerin toteutuskilpailun tavoitteena on saada aikaan teknistaloudellisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas suunnitelma Jätkäsaaren merkkirakennuksen uudeksi käytöksi.

Tarjouksen tulee sisältää:

a) kilpailualueelle muodostettavan tontin (sis. Bunkkerin rakennuksen) kauppahinta (€),

b) ideasuunnitelmaan merkityn rakennusoikeuden yksikköhinnat (€/k-m^2),

c) kaupungin käyttöön rakennettavien liikuntatilojen pääomavuokra (€/m^2/kk) 20 vuoden vuokrasopimuksella laskettuna,

d) pääpiirustustasoinen ideasuunnitelma tulostettuna kokoon A3.

Ideasuunnitelmassa tulee esittää Bunkkerin kokonaiskonseptin kannalta oleellinen ja havainnollinen materiaali sekä ytimekäs kirjallinen kuvaus. Bunkkerin muutosrakentamisen suunnitteluperiaatteet on kuvattu luvuissa 3 ja 5.

Ideasuunnitelmassa tulee esittää riittävät tiedot asemakaavan muutostarpeista. Alueelle laaditaan voittaneen ehdotuksen ideasuunnitelmasta kehitetyn suunnitelman perusteella kumppanuuskaavoituksena asemakaavamuutos.

Ideasuunnitelman tulee sisältää pohjapiirrokset, pituus- ja poikittaisleikkaukset, julkisivukaaviot ja varjostettu asemapiirros, jossa on esitetty myös naapurusto ja liikenneyhteydet. Lisäksi ideasuunnitelmassa esitetään laajuuslaskelmat.

Ideasuunnitelmaan tulee sisällyttää tarjousten vertailua varten tiedot myös kilpailualueelle toteutettavasta rakennusoikeuden määrästä (k-m^2) sekä rakennusoikeuden yksikköhinnasta (euroa/k-m^2), mikäli tarjottava yksikköhinta on korkeampi kuin hankekuvauksen mukainen rakennusoikeuden vähimmäismyyntihinta. Tarjoaja sitoutuu toteuttamaan kilpailualueelle vähintään ilmoittamansa rakennusoikeuden määrän.

Kilpailuehdotuksen tulee täyttää luvussa 5 esitetyt kaupungin Bunkkerin toteuttamiselle asettamat vaatimukset mukaan lukien kaupungin käyttöön tulevien liikuntatilojen toimintaedellytykset rakennushankkeen mahdollisesti jatkuessa liikuntatilojen käyttöönoton jälkeen sekä liikuntatilojen toimintaedellytykset vähintään 20 vuoden vuokrasopimuksen aikana. Mikäli kilpailuehdotus on ristiriidassa näiden vaatimusten kanssa, tullaan ehdokas hylkäämään.

Jos ehdokkaan mielestä jokin osa tarjouksesta sisältää liikesalaisuuksia, ehdokkaan on yksilöitävä nämä tarjouksessaan. Hankintayksikkö harkitsee ovatko liikesalaisuuksiksi esitetyt asiat lain mukaan salassa pidettäviä.

Tarjous jätetään xx.xx.2015 klo 14.00 mennessä osoitteella:

Helsingin kaupungin kirjaamo
Pohjoisesplanadi 11-13
00170 Helsinki
PL 10
00099 Helsingin kaupunki
puh. 09 310 1641

4.2.6 Toteuttajan valinta

Hankintayksikön nimeämä arviointiryhmä laatii kiinteistölautakunnalle esityksen kilpailun voittajasta ja tontin varaamisesta voittajalle. Arviointiryhmään kuuluvat:

Outi Säntti, Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto

Minna Aarnio, Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kiinteistöjen kehittämisyksikkö
Kristian Berlin, Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, tonttiosasto
Matti Kaijansinkko, Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Hanna Lehtiniemi, Helsingin kaupunki, liikuntavirasto

Arviointiryhmä valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja nimeää itselleen sihteerin. Arviointiryhmä saa kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida tässä hankekuvauksessa esitettyjen ja tarjouspyynnössä mainittujen tarjousten vertailuperusteiden mukaisesti saadut tarjoukset ideasuunnitelmineen ja sekä esittää kiinteistölautakunnalle toteutuskilpailun voittajan valintaa ja tontin varaamista voittajalle.

Hankintayksikkö tarkistaa ennen tarjousten arviointia saatujen tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden. Tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset suljetaan tarjousvertailusta. Tarjouspyynnön mukaiset tarjoukset arvioidaan ilmoitettujen vertailuperusteiden mukaisesti.

Tarjoukset pisteytetään ja pisteytykset perustellaan. Hankintayksikkö voi pyytää tarjouksista lausuntoa tai arviota hankintayksikön ulkopuolisilta riippumattomilta tahoilta. Ulkopuoliset arviot tai lausunnot eivät kuitenkaan ole hankintayksikköä sitovia.

Hankintayksikkö valitsee kilpailualueelle muodostetun tontin (sis. Bunkkerin rakennuksen) ostajaksi ja hankkeen toteuttajaksi tarjouspyynnön mukaisen, kokonaistaloudellisesti edullisimman, eli parhaat vertailupisteet saaneen tarjouksen antaneen tarjoajan.

Tarjousten vertailuperusteet ja niiden painoarvot ovat seuraavat:

1. Kilpailualueelle muodostettavan tontin myyntihinta tarjouksen luonnossuunnitelman sisältämän toteutettavan kerrosneliömetrimäärän (k-m^2) perusteella (painoarvo 40 %).

   Selvyyden vuoksi todetaan, että vertailtava tontin myyntihinta lasketaan kohdassa 4.4 mainitun rakennusoikeuden vähimmäismyyntihinnan tai tarjouksessa esitetyn sitä korkeamman rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m^2) sekä tarjouksessa esitetyn kerrosneliömetrimäärän (k-m^2) perusteella.

   Lopuksi todetaan vielä, että tontin kauppahinta muodostuu edellä mainitusta riippumatta, tässä hankekuvauksessa myöhemmin mainitulla tavalla, asemakaavaan ja rakennuslupaan merkittyjen eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten toteutettavien tilojen mukaisesti.

2. Uusien liikuntatilojen pitkäaikaisesta vuokrauksesta hankintayksikölle aiheutuvat kustannukset (painoarvo 40 %).

   Selvyyden vuoksi todetaan, että vertailtavat kustannukset lasketaan siten, että vuokra-aika on 20 vuotta ja liikuntatilojen määrä 16 000 k-m^2.

   Tarjouksia vertailtaessa tarjottu liikuntatilojen vuokra pääomitetaan ja lisätään kiinteistön kauppahintaan.

3. Kilpailualueen tontin ja sillä sijaitsevan Bunkkeri-nimisen rakennuksen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen ratkaisu (painoarvo 20 %).

4.2.7 Sopimuksen/ sopimusten tekeminen

Kaupunki tekee kilpailun voittajan kanssa toteutussopimuksen, tontin myymistä koskevat sopimukset sekä liikuntatilojen vuokraamisen edellyttämät sopimukset.

Toteutussopimus tehdään voittaneen tarjouksen antaneen kanssa. Hankintayksikkö ja toteuttaja allekirjoittavat toteutussopimuksen. Kun kilpailun voittaneen tarjouksen perusteella laadittu asemakaavan muutos on tullut voimaan, toteutussopimukseen tehdään asemakaavan edellyttämät muutokset.

Toteutussopimus sisältää muun muassa muodostettavan tontin (sisältää Bunkkerin rakennuksen) luovutusta koskevat ehdot sekä liikuntatilojen rakentamista ja vuokraamista koskevia ehtoja. Lisäksi kaupunki (kiinteistölautakunta) tekee toteuttajan kanssa toteutussopimuksen mukaisesti tontin ostamisesta kiinteistökaupan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan.

Kiinteistökaupan esisopimuksessa ja tonttien lopullisissa kauppakirjoissa noudatetaan kaupungin tavanomaisesti noudattamia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Esisopimukseen ja kauppakirjoihin sisällytettävät lisäehdot perustuvat esimerkiksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti käytettyihin vakioehtoihin, laadittavaan asemakaavan muutokseen ja sen määräyksiin, toteutussopimukseen, tarjouspyyntöön sekä xx.xx.2014 päivättyyn hankekuvaukseen.

4.3 Toteutusalueen ja rakennusoikeuksien luovutus toteuttajalle

Kaupunki (kiinteistölautakunta) myy kilpailun voittajalle ja/tai tämän perustamille tai määräämille yhtiöille muodostettavan tontin ja tontin

rakennusoikeudet sekä vuokraa tarvittavat alueet tarjouksen ja laadittavan toteutussopimuksen mukaisesti.

4.4 Tontin ja rakennuksen kauppahinta

Kilpailualueen tontille osoitettujen rakennusoikeuksien kauppahinnat (euroa/k-m^2) ovat vähintään seuraavat, ellei voittaneessa tarjouksessa ole tarjottu korkeampaa tai korkeampia yksikköhintoja.

- asuinrakennusoikeus	900 euroa/k-m^2
- liikuntatilojen rakennusoikeus	300 euroa/k-m^2
- toimisto- ja muu rakennusoikeus	400 euroa/k-m^2
- liiketilojen rakennusoikeus	450 euroa/k-m^2

Tontin kauppahinta lasketaan edellä mainittujen rakennusoikeuden vähimmäismyyntihintojen tai voittaneessa tarjouksessa esitettyjen, niitä korkeampien rakennusoikeuden yksikköhintojen sekä vähintään laadittavaan asemakaavan muutokseen myytävälle tontille merkityn kerrosneliömetrimäärän (k-m^2) perusteella.

Kauppahinta lasketaan rakennusluvan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, jos se on asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta suurempi. Myyntihinta lasketaan kuitenkin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, jos rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tätä pienempi. Kaupungilla on oikeus tarkistaa edellä mainittuja rakennusoikeuden yksikköhintoja ajan kulumisen perusteella jäljempänä kohdassa x.x.x mainitulla tavalla.

4.5 Kauppahinnan maksaminen

Toteutussopimuksessa sovitaan Bunkkerin kiinteistökokonaisuuden toteuttamiseen tarvittavan tontin ja rakennusoikeuksien kiinteistökaupan esisopimuksen tekemisestä ja kaupoista. Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä toteuttaja maksaa käsirahana lopullisen kaupan tekemisen vakuudeksi 10 % tarjouksen perusteella lasketusta kaupan kohteen kauppahinnasta.

Lopullinen kauppa tehdään sen jälkeen, kun kilpailun voittajaa koskeva hankintapäätös ja kaupan kohdetta koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan ja/tai kun tontti on varattu kilpailun voittajalle ja kun tontille on myönnetty rakennuslupa.

Maksamattomalle rakennusoikeuden (k-m^2) hinnalle voidaan toteutussopimuksessa kaupungin kiinteistötoimen vaatimuksesta edellyttää maksettavaksi rahoitusmarkkinoilla vastaavan tyyppisessä rahoituksessa käytettävää korkoa toteutus- ja maksuaikataulusta riippuen. Sovellettava korko ja siihen liittyvät ehdot määritellään tar-

kemmin neuvotteluvaiheessa kilpailun voittaneen tarjouksen laatijan kanssa. Maksuaikataulu määräytyy toteutussopimuksen mukaan.

4.6 Toteutusaikataulu

Kilpailun käynnistyminen	syksy 2014	
Voittajan valinta	kevät 2015	
Asemakaavamuutos	kevät 2017	(tavoite)
Liikuntatilat valmiit	toukokuu 2019	(pakollinen)
Koko kohde valmis	syksy 2024	(tavoite)

4.7 Vaiheittain rakentaminen

Kilpailualueen toteuttamiselle asetetaan sakollisia välitavoitteita, jotka sidotaan asemakaavamuutoksen voimaantuloon.

Kohteen rakentaminen voidaan tarvittaessa jakaa kahteen osaan. Liikuntatilojen rakentaminen on voimassa olevan asemakaavan mukaista ja voidaan siksi aloittaa heti kiinteistön hallinnan siirryttyä tarjouskilpailun voittajalle. Liikuntatilojen on oltava valmiit ja luovutettu hankintayksikölle 31.5.2019 mennessä.

Rakentamisen viivästyessä toteuttaja on velvollinen suorittamaan hankintayksikölle sopimussakkoa, jonka suuruus määrätään neuvotteluissa.

Mikäli suorituksen viivästymisestä syntyy merkittävää haittaa tai vahinkoa hankintayksikölle tms. julkisille intresseille, on hankintayksiköllä oikeus teettää työt toteuttajan kustannuksella. Hankintayksikön oikeus ottaa työ suoritettavakseen syntyy jo ennakoidun viivästyksen perusteella, mikäli myöhästyminen on ilmeistä.

4.8 Hankinnan keskeyttäminen ja toteutussopimuksesta vetäytyminen

4.8.1 Hankintayksikön oikeus keskeyttää hankinta

Hankintayksiköllä on oikeus keskeyttää hankinta milloin tahansa ennen toteutussopimuksen allekirjoittamista.

Hankintayksikkö voi hylätä kaikki ehdotukset tai lopulliset tarjoukset.

4.8.2 Hankintayksikön oikeus vetäytyä toteutussopimuksesta

Toteutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen hankintayksikön oikeus vetäytyä sopimuksesta määräytyy toteutussopimuksen ehtojen mukaan. Hankintayksiköllä on oikeus vetäytyä toteutussopimuksesta painavista syistä. Tällaisia ovat esimerkiksi:

- toteuttajan konkurssi, velkajärjestely tai muuten osoitettu maksukyvyttömyys
- olennaiset heikentävät muutokset toteuttajan taloudellisessa asemassa
- toteuttajan olennainen viivästyminen hankkeen toteutukselle sovitusta aikataulusta tai toteuttajan olennaiset maksuviivästykset
- muu toteutussopimuksessa määriteltävä painava syy

Kiinteistökaupan esisopimukset päättyvät ehtojensa mukaisesti samanaikaisesti toteutussopimuksen kanssa.

4.8.3 Toteuttajan oikeus vetäytyä kilpailusta tai toteutussopimuksesta

Ehdokkaalla on oikeus vapaasti vetäytyä kilpailusta sitovan tarjouksen tekemiseen asti. Toteuttajalla on oikeus irtisanoa allekirjoittamansa toteutussopimus päättymään kuuden kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen ilman seuraamuksia seuraavissa tapauksissa:

a)
Bunkkerin hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavamuutos ei ole tullut voimaan 24 kuukauden kuluessa toteutussopimuksen voimaantulosta.

b)
Asemakaavan muutos poikkeaa oleellisesti toteutussopimuksesta.

Irtisanomisaika on varattu osapuolten välisille neuvotteluille, joissa käydään läpi mahdollisuus tarkistaa toteutussopimusta siten, että Bunkkerin hanke voitaisiin toteuttaa muuttuneet lähtökohdat huomioon ottaen.

4.8.4 Korvaukset toteutussopimuksen päättämistilanteissa

Toteutussopimuksen päättyessä yllä mainituilla perusteilla hankintayksiköllä on oikeus pitää xxxx.

5 SUUNNITTELULLE ASETETUT VAATIMUKSET

Asemakaavaa tullaan muuttamaan yhteistyössä tulevan toteuttajan kanssa.

Ideasuunnitelman tulee täyttää tässä kohdassa esitetyt hankintayksikön Bunkkerin toteuttamiselle asettamat vaatimukset. Mikäli ideasuunnitelma on ristiriidassa näiden vaatimusten kanssa, tullaan ehdokas hylkäämään.

5.1 Kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset vaatimukset

Bunkkerin arkkitehtuurin merkittävimmät, muutossuunnittelussa huomioitavat ominaispiirteet ovat:

- pyöristetyt kulmat
- koko talon kiertävät 60 cm korkeat nauhaikkunat
- lastaussiltojen betoniset, yläpuolelta kannatetut katokset
- alimman kerroksen julkisivun sisäänveto, mikä tuottaa katoksen kanssa 9 metriä syvän katetun ulkotilan
- välipohjien kasettirakenne
- 20 x 20 metrin moduuliruudukko, jonka kulmissa 3 metriä halkaisijaltaan olevat pylväät
- puhtaaksi valetut betonipinnat

Bunkkerin muuttamista monitoimitaloksi on tutkittu jo vuosien ajan. Talon ominaispiirteet säilyvät, vaikka siihen tehtäisiin radikaalejakin muutoksia:

- ylimpiä kerroksia tai osia niistä voi purkaa ja korvata uudisrakentamisella
- julkisivuja voi muokata avaamalla uusia ikkunoita tai isompiakin aukkoja
- julkisivuja voi muutenkin muokata uusilla materiaalivalinnoilla
- maantasokerroksen kantamattomat betoniseinät voi vaihtaa lasisiksi
- jos rakennusta korotetaan koko rakennuksen kiertävällä "korttelilla", on räystään maksimikorkeus tasolla + 42.
- jos korotus tehdään torni- tai pistemäisillä ratkaisuilla, voidaan räystäslinjaa korottaa enemmänkin.

Bunkkerin eteläjulkisivu on osa avointa maisemaa, jonka sisään jää Jätkäsaaren liikuntapuisto. Bunkkerin itäpuolella valmistui vuonna 2011 Verkkokaupan tavaratalo, joka kohoaa tasolle + 46. Bunkkerin länsipuolelle on kaavoitettu koulutontti, jonka maksimikorkeus on neljä kerrosta. Se tarkoittaa, että koulun räystäs nousee noin tasolle + 22. Koulun länsipuoliset asuinkorttelit ovat seitsemänkerroksisia.

5.2 Kerrosala ja rakennusten korkeus

Lopullinen kerrosala määräytyy kilpailuehdotuksen sisältämän suunnitelman ominaisuuksien, mm. pysäköintipaikkojen määrän mukaisesti. Kilpailualue sisältää rakennusoikeutta suunnittelurat-kaisusta riippuen yhteensä noin 36 000 k-m^2, josta asuntorakennusoikeutta on noin 20 000 k-m^2.

5.3 Uimahallin tekniset ja toiminnalliset vaatimukset (sitovia)

Liikuntatilojen tilaohjelmassa mainittujen vaatimusten lisäksi:

- Suunnitteluohjeina Uimahalli- ja kylpyläteknisen yhdistyksen ja Opetusministeriön julkaisu nro 74; Uimahallien ja kylpylöiden rakennuttaminen, Kuluttajaviraston ohjeita uimahallien ja kylpylöiden turvallisuuden edistämiseksi sekä RT 97-10839 kortti Uimahallit ja virkistysuimalat.
- Kaikkiin liikuntatiloihin tulee kameravalvonta, kulunvalvonnan nettiyhteys ja valmius kaupungin verkkoyhteydelle.
- Uimahallin puolella sijaitsevissa valvonta- ja ensiaputiloissa pitää olla erillinen ilmastointi.
- Uimahallin varastotiloissa tulee olla ilmastointi, jotta märät vesiliikuntavälineet kuivuvat.
- Uimahalliin ja sen suihku- ja pukutiloihin tulee keskuspainepesurijärjestelmä sekä keskusallasimuri, lisäksi koko liikuntalaitokseen aulatiloineen keskuspölynimuri.
- Erillisen allasimurin säilytys- ja huoltotila, hissillä yhteys kellarikerroksesta allastasolle.
- Uimahallin henkilökunnan käyttöön pesukone, kuivausrumpu ja moppien hoitokone esim. Essi 20 Pre Cleaner.
- Kemikaalit tankataan rakennuksen ulkopuolelta mahdollisimman lyhyin siirtomatkoin.
- Kemikaalien putkitukset sekä säilytystilat pitää varustaa asianmukaisin valumasuojin. Käytettävät kemikaalit ovat natriumhypokloriitti 15 % ja rikkihappo 37%.
- Pukuhuonetiloihin tulee sähköpistorasiat hiustenkuivaajille. Lisäksi tarvitaan lukittavia pistorasioita riittävän tiheästi siivouskoneita varten.

5.4 Liikuntatilojen tekniset ja toiminnalliset vaatimukset (sitovia)

Ks. erillinen Bunkkerin liikuntatilojen tilaohjelma.

5.5 Asuinrakennukset

Säätelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja.

5.6 Pysäköinti

Bunkkerin kiinteistön pysäköinti on järjestettävä omalla tontilla. Pysäköintipaikkojen määrä mitoittaa osaltaan toteutettavan rakennusoikeuden määrää.

5.7 Väestönsuojapaikat

Bunkkerin tontille on osoitettu 460 väestönsuojapaikkaa Jätkäsaaren yhteisväestönsuojaan. Loput väestönsuojapaikat on rakennettava tontille.

Toteuttaja lunastaa Jätkäsaaren yhteisväestönsuojaan sijoitetut väestönsuojapaikat kaupungin erikseen vahvistamilla ehdoilla ja hinnalla.

5.8 Jätehuolto

Jätkäsaaren alueella on toteutettu keskitetty jätteen putkikeräysjärjestelmä, jota hallinnoi kaupungin perustama omakustannusperusteinen yhtiö. Bunkkerin tontin toteuttaja ja/tai tämän tonttia hallitsemaan ja/tai omistamaan perustama tai määräämä yhtiö/-t on velvollinen kaupungin vaatiessa liittymään jäteputkijärjestelmään ja jäteyhtiön osakkaaksi sekä maksamaan osuutensa järjestelmän rakentamiskustannuksista osakkeiden merkintähintana ja käytöstä käyttömaksuina.

Toteuttaja on edelleen velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, merkintä- ja käyttösopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Toteuttaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Toteuttaja ostaa kaupungilta 34500 kpl jäteyhtiön B- osakesarjan äänioikeudettomia osakkeita hintaan 20,18 €/osake ja vastaa varainsiirtoveroista ym. maksuista. Osakkeiden määrä vastaa Bunkkerin tontille nykyisessä asemakaavassa osoitettua yleisen rakennusoikeuden määrää. Hinta sisältää näiden osakkeiden osalta osakemerkintämaksun yleisen osan, jolla katetaan jätejärjestelmän yleiset osat (esim. runkoverkko ja jäteasema), mutta se ei sisällä kiinteistökohtaisia järjestelmän osia.

Ostaja on edellä mainittujen ostettavien osakkeiden lisäksi velvollinen merkitsemään jäteyhtiöstä lisää osakkeita 1 osake/k-m^2 siltä osin kuin hankkeen koko tai sen perusteella laadittavan asemakaavan muutoksen rakennusoikeus ylittää 34 500 k-m^2.

Kaupungilta ostetut osakkeet eivät sisällä kiinteistökohtaisista järjestelmän osista aiheutuvia kustannuksia, jotka hankkeen toteuttajan tulee maksaa lisäpääoman suorituksena jäteyhtiöön. Lisäpääomasuorituksen suuruus riippuu kiinteistölle asennettavien järjestelmän osien kustannuksista, joiden voidaan arvioida olevan luokkaa 20-31 €/k-m^2.

Siltä osin, kuin hankkeen toteuttaja on velvollinen merkitsemään jäteyhtiöstä uusia osakkeita, osakemerkintä maksu muodostuu yleisestä osasta sekä kiinteistökohtaisesta osasta. Yleinen osa on vuonna 2014 noin 22,25 €/osake ja se nousee vuosittain (1.1.) 5 %. Näistä kahdesta osasta muodostuvat merkintämaksu on arviolta noin 40-50 €/osake (k-m^2), riippuen erityisesti kiinteistölle asennettavien putkikeräysjärjestelmän laitteiden laadusta ja laajuudesta.

Lisätietoja: Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy, toimitusjohtaja Jarmo Mattila, puh. 050 431 40331, www.jatkasaarenroori.fi.

6 MUITA YLEISIÄ VAATIMUKSIA

Tässä luvussa on esitetty muita Bunkkerin suunnittelulle ja rakentamiselle asettuja vaatimuksia, jotka ilmoitetaan taustatiedoiksi kilpailulle.

6.1 Liikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden huomioon ottaminen

Liikenteen aiheuttamat korkeat melutasot julkisivuilla voivat edellyttää seinärakenteilta huomattavan suurta ääneneristävyyttä ja tavanomaisesta poikkeavia ratkaisuja. Laivojen aiheuttaman melu ja tulee suunnittelussa ja rakentamisessa ottaa huomioon.

6.2 Työmaa-alue

Työmaan siisteys ja järjestelmällisyys auttaa hankkeen hyvän imagon luomisessa. Työmaan siisteyteen ja järjestykseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-alue tulee rajata siistillä aidalla Jätkäsaaren aitaohjeiden mukaan. Työmaalogistiikkaan tulee panostaa, jotta työmaasta ulkopuolisille aiheutuvat haitat voidaan minimoida.

6.3 Työnaikaiset liikennejärjestelyt

Työnaikaiset liikennejärjestelyt tulee suunnitella huolellisesti. Ajoneuvoliikenteen välityskyky on pyrittävä pitämään vastaavana kuin ennen rakentamista. Kevyen liikenteen reitit on järjestettävä turvallisesti työmaan ohi. Uimahalliin ja liikuntatiloihin tulee olla esteetön kulku koko työmaan ajan.

Kaikki tilapäisten liikennejärjestelyjen suunnitelmat on sovittava kaupungin kanssa ja toimitettava tarkastettaviksi Jätkäsaaren alueelliselle rakentamislogistiikkaoperaattorille hyvissä ajoin ennen niiden toteuttamista. Tilapäisistä liikennejärjestelyistä on tiedotettava hyvin yhteistyössä kaupungin kanssa. Liikennejärjestelyjen opastuksiin ja liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

6.4 Työturvallisuus

Työturvallisuuteen tulee panostaa voimakkaasti. Tavoitteena on, että rakentamisen aikana ei tapahdu yhtään työtapaturmaa, joka aiheuttaa sairauspoissaolon. Työtapaturmista tulee ilmoittaa kaupungille. Jokainen työtapaturma on analysoitava ja tehtävä selvitys siitä, kuinka vastaavanlaisilta työtapaturmilta tulevaisuudessa voidaan välttyä.

6.5 Rakentamisen logistinen ohjaus

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Toteuttaja on velvollinen noudattamaan em. logistiikkasuunnitelmia. Toteuttaja on edelleen velvollinen noudattamaan kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Toteuttaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös hankkeen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli toteuttaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä toteuttaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä toteuttajalta.

6.6 Alueellinen yhteismarkkinointimaksu

Jätkäsaaren alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien/rakennuttajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Kaupunki osoittaa näyttelytilat Jätkäsaaren alueelle toteutettavien hankkeiden esittelyä ja yhteismarkkinointia varten. Kaupunki perustaa Jätkäsaaren Internet-sivuston harkintansa mukaan.

Toteuttaja on velvollinen tuomaan esille ja markkinoimaan hankettaan em. näyttelytiloissa, mahdollisesti perustettavilla Jätkäsaaren Internet-sivustoilla sekä kaupungin mahdollisesti järjestämässä kaupunkirakentamisnäyttelyssä. Esittely- ja markkinointiaineisto koostuu mm. hankkeen yleiskuvauksesta, havainnekuvista, muusta tavanomaisena pidettävästä esittely- ja markkinointiaineistosta sekä hanketta kuvaavasta pienoismallista.

Aineisto pienoismalleineen on toimitettava esille pantavaksi ennen kohteen rakentamisen aloittamista ja pidettävä esillä kuusi (6) kuukautta hankkeen valmistumisen jälkeen, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Mahdollisen kaupunkirakentamisnäyttelyn materiaalin toimittamisesta annetaan ohjeet erikseen.

Kaupunki antaa erikseen tarkemmat ohjeet esittely- ja markkinointiaineiston sisällöstä ja laajuudesta sekä pienoismallista. Toteuttaja vastaa kustannuksellaan em. aineiston ja pienoismallin tuottamisesta.

Toteuttajalla on oikeus ilman kaupungin erillistä suostumusta käyttää kaupungin omistamaa Jätkäsaaren "Hyvä Jätkä" - markkinointitunnusta kohteensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.

Toteuttaja on velvollinen suorittamaan näyttelytilojen järjestämisestä kaupungille korvauksen. Korvaus maksetaan kertasuorituksena kaupungin esittämän laskun mukaisesti. Korvaus määräytyy asemakaavassa varauksen kohteelle osoitetun rakennusoikeuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,40 euroa/k-m² (+ ALV).

Maksua ei palauteta, mikäli toteuttaja päättää maksun suorittamisen jälkeen luopua varauksesta tai hanke muutoin raukeaa.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

6.7 Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja katuvalaisimien kiinnittäminen

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen asemakaavamääräysten edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen.

Toteuttaja on lisäksi velvollinen kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden ja kaavamääräysten mukaisesti. Muuntamoiden sijoittuminen tonteille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Ellei Helen Sähköverkot Oy toisin määrää, se vuokraa po. muuntamotilat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkot Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin

6.8 Vaiheittain rakentaminen

Toteuttajan tulee rakentaa koko Bunkkeri valmiiksi mahdollisimman nopeasti. Tavoitteena on toteuttaa Bunkkeri yhtäjaksoisesti suhdanteet huomioon ottaen. Rakentaminen on saatettava valmiiksi xx.xx.xxxx mennessä.

Toteuttaja suunnittelee, rakentaa ja luovuttaa liikuntatilat kaupungille 31.5.2019 mennessä sitoutuen vuokraamaan tilat kaupungille pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Bunkkerin pohjoispuolella oleva maanalainen pysäköintiratkaisu on toteutettava xx.xx.xxxx mennessä, jotta rakentamisen aiheuttama haitta korttelitalon toimintaan voidaan katsoa olevan kohtuullinen.

6.9 Harmaan talouden torjunta

Harmaan talouden torjunnassa noudatetaan Helsingin kaupunkikonsernin antamia ohjeita.

HELSINGIN KAUPUNKI
KIINTEISTÖVIRASTO
tilakeskus

LIITE 3

Aulikki Korhonen 31.10.2011

LIIKUNTAVIRASTO
Liikuntalautakunta

LAUSUNTOPYYNTÖ

Liikuntatilojen ja uimahallin sijoittamisesta Länsisataman Monitoimitalo Bunkkeriin

Helsingin kaupungin tilakeskus ja liikuntavirasto ovat yhteistyössä laatineet tarveselvityksen uimahallin ja liikuntatilojen sijoittamisesta Monitoimitalo Bunkkeriin (osoite: Tarmonkuja 2, 00180 Helsinki). Liikuntaviraston lisäksi Bunkkerissa toimivat kaupunginkirjasto, nuorisoasiainkeskus ja opetusvirasto. Jätkäsaaren peruskoulu sijoittuu Bunkkerin 2. ja 3. kerrokseen. Koulu ei rakenna omaa liikuntatilaa vaan vuokraa rakennuksessa olevia liikuntaviraston tiloja. Uimahallin ja sen teknisten tilojen laajuus on 4 682 htm2. 5. – 6. kerroksen liikuntatilojen laajuus on 6 450 htm2. Yhteensä tiloja on 11 132 htm2.

Tilakeskus on arvioinut uimahallin suunnittelu-, rakennuttamis-, ja rakentamiskustannusten olevan arvonlisäverottomana yhteensä 18 120 000 euroa ja 5. – 6. kerroksen liikuntatilojen 17 040 000 euroa. Yhteensä 35 160 000 euroa.
Tilakeskuksen tilapalvelun tekemän laskelman mukaan ko. arvonlisäverottomasta kustannusarviosta uimahallin vuokra-arvio on 1 240 000 euroa vuodessa ja 5. – 6. kerroksen liikuntatilojen 1 260 000 euroa vuodessa. Yhteensä vuokrakustannus on 2 500 000 euroa vuodessa.

Investointikustannukset ja vuokrat on laskettu käyttäjäkohtaisesti kunkin käyttäjän hallintaan tulevan pinta-alan, teknisten järjestelmien ja varustuksen mukaan. Yhteistilojen ja kaikille yhteisten rakenteiden (aulat, poistumisportaat, kuilut, ulkovaippa ym.) kustannus on jyvitetty neliöiden suhteessa kustannuksiin ja sitä kautta edelleen vuokriin.

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että liikuntalautakunta hyväksyy 18.10.2011 päivätyn tarveselvityksen ja edellä mainitut kustannukset.

Lausunto pyydetään toimittamaan 19.12.2011 mennessä osoitteeseen:
Kiinteistövirasto, tilakeskus, hankepalvelut /Aulikki Korhonen, PL 2213.

Irmeli Grundström
Hankepäällikkö

Postiosoite
PL 2213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tilakeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
http://www.tilakeskus.fi

Puhelin
+358 9 3101671*

Faksi
+358 9 31040380

Tilinro
800014-435963
500001-2243307
200138-588955

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566

LIITE 4

LUONNOS 29.3.2016

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. OSAPUOLET

MYYJÄ

Helsingin kaupunki,
jota edustaa kiinteistölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "**Myyjä**")

OSTAJA

Omasta puolestaan ja/tai perustamansa/perustettavan yhtiön/yhtiöiden puolesta ja lukuun:

SRV Rakennus Oy
Y-tunnus 1728244-6
PL 555, Tarvonsalmenkatu 15, 02601 Espoo
(jäljempänä "**Ostaja**")

Jäljempänä yhdessä: "**Osapuolet**" tai erikseen "**Osapuoli**"

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kiinteistölautakunta, 2.10.2014 (478 §)
Kaupunginhallitus, 17.11.2014 (1203 §)
Kaupunginvaltuusto, 26.11.2014 (8 §)
Kiinteistölautakunta, 28.4.2015 (4 §)
Kiinteistölautakunta, xx.xx.2015 (xx §)
Kaupunginhallitus, x.x.2015 (xx §)
Kaupunginvaltuusto, x.x.2015 (xx §)

3. KAUPAN KOHDE

Liitekartan 1 osoittama noin 8 588 m^2:n suuruinen määräala, joka muodostuu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 254 tontista 1 (kiinteistötunnus 91-20-254-1).

Jäljempänä "**Tontti**".

4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginvaltuusto päätti 26.11.2014 (366 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20811 ohjeellisesta tontista 2 ja sillä sijaitsevasta ns. Bunkkeri-rakennuksesta (jäljempänä: "**Bunkkerin rakennus**") toteutuskilpailun.

Toteutuskilpailu järjestettiin julkisena hankintana käyttäen rajoitettua menettelyä, josta siirryttiin [•] neuvottelumenettelyyn. Neuvottelumenettelyn päätyttyä laadittiin 29.3.2016 päivätty tarjouspyyntö (jäljempänä: "**Tarjouspyyntö**") ja siihen sisältynyt 22.12.2015 päivätty hankekuvaus (jäljempänä: "**Hankekuvaus**").

Tarjouspyyntö on tämän Esisopimuksen liitteenä nro 4 ja Hankekuvaus on tämän Esisopimuksen liitteenä 5.

Ostaja on 31.3.2016 esittänyt kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen (jäljempänä: "**Tarjous**") ja siihen sisältyvän kilpailuehdotuksen (jäljempänä: "**Kilpailuehdotus**").

Tarjous ja Kilpailuehdotus ovat tämän Esisopimuksen liitteenä 2.

Tällä kiinteistökaupan esisopimuksella (edellä ja jäljempänä: "**Esisopimus**") on tarkoitus sopia Myyjän ja Ostajan välillä Ostajan velvollisuudesta ostaa ja Myyjän velvollisuudesta myydä Esisopimuksen kohdassa 3. tarkemmin yksilöity Tontti. Tontti myydään kokonaisuudessaan yhdellä kiinteistökaupalla ja yhteisesti määräosin Ostajalle ja/tai tämän myöhemmin perustaman/perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun.

Osapuolet toteavat, että SRV Rakennus Oy:n velvollisuudesta toteuttaa tämän Esisopimuksen tarkoittama Tontti ja toteuttamisen periaatteista on lisäksi sovittu erillisellä Toteutussopimuksella (jäljempänä: "**Toteutussopimus**") ja sen liitteillä. Toteutussopimus on allekirjoitettu yhdessä tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Myyjän tarkoituksena on myydä Tontti ja sillä sijaitseva Bunkkerin rakennus Ostajalle ja vuokrata Ostajalta tämän Bunkkerin rakennukseen toteuttamat liikunta- ja uimahallitilat erikseen allekirjoitettavan vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

5. KIINTEISTÖKAUPAN EDELLYTYKSET

Tonttia koskeva asemakaavatilanne ilmenee Hankekuvauksen kohdasta 3.3.

Tontin Kilpailuehdotuksen mukainen toteuttaminen edellyttää voimassaolevan asemakaavan muuttamista, jolloin vastaisuudessa laadittavan asemakaavan muutoksen (jäljempänä: "**Kaavamuutos**".) voimaantulo on osaltaan yksi edellytys Tonttia koskevan lopullisen kiinteistökaupan tekemiselle.

Kilpailuehdotuksen toteuttamisen edellyttämä Kaavamuutos tehdään ns. kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä Ostajan ja Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Ostaja sitoutuu lisäksi kehittämään Kilpailuehdotusta yhteistyössä Helsingin kaupungin liikuntaviraston ja kiinteistöviraston kanssa. Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää lopulta kaupunginvaltuusto. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tällä Esisopimuksella sovita eikä voida sopia mainitun Kaavamuutoksen lopullisesta sisällöstä.

Helsingin kaupunki käsittelee Kilpailuehdotuksen Ideasuunnitelman toteuttamisen edellyttämän Kaavamuutoksen normaalin kaavoitusprosessin mukaisesti.

Sitomattomana tavoitteena on asemakaavan hyväksyminen ja voimaantulo viimeistään 31.5.2017, mikäli kaavasta ei valiteta hallinto-oikeuteen.

Osapuolet toteavat, että ellei niiden kesken erikseen kirjallisesti toisin sovita, Tonttia koskevan lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on, että kaikki jäljempänä luetellut lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytykset 1 – 7 sekä jäljempänä kohdassa 10. mainitut kaupanteon edellytykset ovat toteutuneet:

1) Tonttia koskeva Kaavamuutos kaavamerkinnällä "YUA" (=Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten korttelialue) sisältäen asuinrakennusoikeutta vähintään 20.000 k-m^2 ja liikunta- ja uimahallitilojen rakennusoikeutta vähintään 13.000 k-km^2 ja liiketilojen rakennusoikeutta vähintään 300 k-km^2 on lainvoimainen ja kuulutettu sekä kaavanmukainen uusi tontti muodostettu;

2) Ostaja on löytänyt Tontille rakennettaville liikunta- ja uimahallitiloille sekä liiketiloille ulkopuolisen sijoittajan viimeistään 31.10.2016 mennessä;

3) Tontilla sijaitsevan Bunkkerin rakennuksen osittainen purkulupa sekä rakennuslupa mahdollistaen liikunta-, uimahalli- ja liikehuoneistojen rakentamisen Tontille on tullut voimaan;

4) Bunkkerin rakennuksen tiloista tehdyt vuokrasopimukset ovat päättyneet ja tilat ovat vapautuneet vuokralaisten hallinnasta Myyjän Ostajalle toimittaman kirjallisen ilmoituksen mukaisesti;

5) Myyjä on teettänyt Bunkkerin rakennuksen haitta-aineselvityksen viimeistään 31.10.2016 mennessä ja hyväksynyt sen tulokset;

6) Ostaja on suorittanut Bunkkerin rakennuksen teknisen due diligence -tarkastuksen viimeistään 31.10.2016 mennessä ja hyväksynyt sen tulokset todeten mm. Bunkkerin rakennuksen säilytettäväksi suunniteltujen rakenteiden teknisen ja muun soveltuvuuden vastaavan Ostajan Tonttia koskevien rakennussuunnitelmien vaatimuksia; sekä

7) Ostajan hallitus on tehnyt Tontin rakennushankkeesta aloituspäätöksen viimeistään 30.11.2016 mennessä.

Mikäli Ostaja ei ole viimeistään 30.11.2016 mennessä kirjallisesti vahvistanut, että kaikki edellä kohdissa 2), 6) ja 7) mainitut kaupanteon edellytykset ovat täyttyneet, kummallakin Osapuolella on oikeus purkaa tämä Esisopimus välittömin vaikutuksin, ottaen kuitenkin huomioon jäljempänä sovitun neuvotteluvelvoitteen.

Edelleen kummallakin Osapuolella on oikeus purkaa tämä Esisopimus välittömin vaikutuksin, mikäli Myyjä ei ole viimeistään 31.10.2016 mennessä kirjallisesti vahvistanut, että edellä kohdassa 5) mainittu kaupanteon edellytys on täyttynyt, eikä Myyjä ole kyseiseen ajankohtaan mennessä kirjallisesti ilmoittanut luopuvansa edellyttämästä sanotun ehdon täyttymistä, ottaen kuitenkin huomioon jäljempänä sovitun neuvotteluvelvoitteen.

Mikäli kohtien 2), 5), 6) tai 7) mukaiset kaupanteon edellytykset eivät ole määräajassa täyttyneet, pyrkivät Osapuolet neuvotteluteitse löytämään molempia Osapuolia tyydyttävän ratkaisun po. kaupanteon edellytyksen täyttymättä jäämisestä huolimatta. Mikäli neuvottelutulosta ei saavuteta molempia Osapuolia tyydyttävällä tavalla viimeistään kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa Osapuolen kirjallisesta neuvottelupyynnöstä lukien, on kummallakin Osapuolella oikeus purkaa tämä Esisopimus välittömin vaikutuksin. Osapuolen purkaessa Esisopimuksen tämän kohdan mukaisesti, päättyy samalla välittömästi Toteutussopimuksen voimassaolo.

Osapuolet ovat velvollisia toimittamaan toisilleen kohtien 5) ja 6) mukaisesti teettämiensä ja/tai toteuttamiensa Bunkkerin rakennuksen tutkimusten kirjalliset tulokset ja selvitykset.

Osapuolten oikeudesta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään on lisäksi sovittu Esisopimuksen kohdassa 12.

6. KIINTEISTÖKAUPAN MÄÄRÄAIKA JA KAUPPAHINTA

Ostaja sitoutuu ostamaan ja Myyjä myymään edellä kohdassa 3. tarkemmin yksilöidyn Tontin viipymättä, kuitenkin viimeistään seuraavasti:

Tonttia koskeva kiinteistökauppa toteutetaan edellä mainittujen kohtien 5. ja 10. mukaisten lopullisen kiinteistökaupan edellytysten toteuduttua viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa Bunkkerin rakennuksen purkua koskevasta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta aloituskokouksesta lukien.

Ellei jäljempänä mainitusta muuta johdu, Tontin kauppahinta on hyväksytyn Tarjouksen mukaisesti vähintään yhteensä 22.711.000 euroa, joka määräytyy seuraavasti:

- Asuinrakennusoikeuden osalta rakennusoikeuden yksikköhinta on 900 euroa/k-m² ja kauppahintaa peritään vähintään 20.500 k-m²:ltä, jolloin vähimmäiskauppahinta asuinrakennusoikeuden osalta on 18.450.000 euroa.

- Liikunta- ja uimahallitilojen osalta rakennusoikeuden yksikköhinta on 300 euroa/k-m² ja kauppahintaa peritään vähintään 13.620 k-m²:ltä, jolloin vähimmäiskauppahinta liikunta- ja uimahallitilojen rakennusoikeuden osalta on 4.086.000 euroa.

- Liike-, myymälä- ja toimistorakennusoikeuden osalta rakennusoikeuden yksikköhinta on 500 euroa/k-m² ja kauppahintaa peritään vähintään 350 k-m²:ltä, jolloin vähimmäiskauppahinta liike-, myymälä- ja toimistorakennusoikeuden osalta on 175.000 euroa.

- Maanpäällisten ja maanalaisten pysäköinti- ja huoltotilojen osalta rakennusoikeuden yksikköhinta on 0 euroa/k-m².

Kauppahinnan perusteena olevaan rakennusoikeuden määrään ei lasketa hissikuiluja, asumista palvelevia erillisiä yhteis-, varasto- ja huoltotiloja tai teknisiä tiloja eikä ns. luhtikäytäviä, eikä niistä siten peritä kauppahintaa.

Mikäli Tontille voidaan vastaisuudessa voimaan tulevan kaavamuutoksen tai muiden pakottavien viranomaismääräysten vuoksi toteuttaa jonkin tai joidenkin käyttötarkoitusten osalta vähemmän kerrosalaa kuin edellä on kyseisen käyttötarkoituksen osalta mainittu, kyseisen/kyseisten käyttötarkoitusten osalta mainittua vähimmäiskauppahintaa tarkistetaan toteutettavaa rakennusoikeutta vastaavaksi. Kauppahintaa tarkistetaan tällöin kulloinkin kyseessä olevan käyttötarkoituksen osalta edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan mukaan.

Myyjällä on oikeus periä Tontista lisäkauppahintaa, mikäli lainvoimaisen rakennusluvan/-lupien mukaan rakennusoikeutta käytetään enemmän kuin edellä tässä kohdassa on kauppahinnan määrittämisen perusteena käytetty. Lisäkauppahinta määräytyy kunkin käyttötarkoituksen osalta noudattaen edellä mainittuja rakennusoikeuden yksikköhintoja.

Ostaja on velvollinen hakiessaan Tontin ostoa esittämään selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta/-luvista ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä käyttötarkoituksittain ja näin määräytyvästä Tontin kauppahinnasta.
Lisäkauppahintaa ei peritä siltä osin kuin Kaavamuutos sallii kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden ylittämisen.

Mikäli Myyjä myöntää kaupan tekemiselle asetettuun määräaikaan perustellusta syystä vähäisen pidennyksen, kauppahinnan maksamisen yhteydessä peritään korkoa kolmen (3) prosentin vuotuisen koron mu-

kaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan Tontin kauppahinnan perusteella.

7. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN, KAUPPAHINNAN MAKSAMISEN VAIHEISTUS JA KIINNITYKSET SEKÄ LISÄKAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle heti Tontin kauppakirjan allekirjoituksin, kun edellä kohdassa 6. mainituin perustein määräytyvästä Tontin kauppahinnasta ja mahdollisesta korosta yhteensä viisitoista (15) prosenttia on kokonaisuudessaan maksettu Myyjän pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Myyjä kuittaa em. maksuerän vastaanotetuksi lopullisen kiinteistökauppakirjan allekirjoituksin.

Seuraava erä, yhteensä viisitoista (15) prosenttia, edellä kohdassa 6. mainituin perustein määräytyvästä Tontin kauppahinnasta ja mahdollisesta korosta (2. maksuerä) on maksettava kokonaisuudessaan Myyjän pankkitilille kahden (2) vuoden kuluessa Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Seuraava erä, yhteensä kolmekymmentä (30) prosenttia, edellä kohdassa 6. mainituin perustein määräytyvästä Tontin kauppahinnasta ja mahdollisesta korosta (3. maksuerä) on maksettava kokonaisuudessaan Myyjän pankkitilille kahden (2) vuoden kuluessa edellä mainitun 2.maksuerän maksamisesta.

Viimeinen erä, yhteensä neljäkymmentä (40) prosenttia, edellä kohdassa 6. mainituin perustein määräytyvästä Tontin kauppahinnasta ja mahdollisesta korosta (4. maksuerä) on maksettava kokonaisuudessaan Myyjän pankkitilille yhden (1) vuoden kuluessa edellä mainitun 3.maksuerän maksamisesta.

Osapuolet toteavat kuitenkin, että mikäli Tontin määräosalle toteutetaan asuntorakentamista, Ostaja sitoutuu maksamaan po. Tontin määräosan kauppahinnan kokonaisuudessaan ennen Tontin määräosaa hallinnoimaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalain mukaista hallinnon luovuttamista sen osakkeenomistajille (asunnon ostajille).

Maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi Ostaja panttaa Tontin määräosiin vahvistetut kiinnitykset hallinnanjako- ja mahdollisen maanvuokrasopimuksen jälkeen parhaalle etusijalle. Vaihtoehtoisesti Ostajalla on lopullisen kiinteistökaupan tekemisen yhteydessä oikeus toimittaa maksamattoman Tontin kauppahinnan vakuudeksi Myyjälle tämän hyväksymä pankkitakaus, jolloin maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi Tontin määräosiin ei haeta edellä mainittuja kiinnityksiä.

Mikäli Ostaja ei toimita edellä mainittua pankkitakausta maksamattoman Tontin kauppahinnan vakuudeksi Myyjälle, Ostaja valtuuttaa Tontin lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin Helsingin kaupungin kiinteis-

töviraston hallinto-osaston hakemaan Ostajan kustannuksella em. etusijalle vahvistettavan kiinnityksen kaupan kohteena oleviin Tontin määräosiin loppukauppahinnan (maksuerät: 2, 3 ja 4) maksamisen vakuudeksi. Kiinnitys haetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tai välittömästi tämän jälkeen.

Samalla Ostaja määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava kiinteistöviraston hallinto-osastolle. Ostaja luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat Myyjälle Tontin loppukauppahinnan (maksuerät: 2, 3 ja 4) maksamisen vakuudeksi.

Kiinnityksen suuruus on yhteensä enintään maksamatonta loppukauppahintaa (maksuerät: 2, 3 ja 4) vastaava määrä lisättynä 20 %:lla.

Tontin 2.maksuerän maksamisen yhteydessä Myyjä luovuttaa Ostajalle panttikirjat, joiden arvo on yhteensä enintään po. maksuerää vastaava määrä. Ostaja huolehtii kustannuksellaan tämän jälkeen halutessaan kiinnityksen kuolettamisesta.

Tontin 3.maksuerän maksamisen yhteydessä Myyjä luovuttaa Ostajalle panttikirjat, joiden arvo on yhteensä enintään po. maksuerää vastaava määrä. Ostaja huolehtii kustannuksellaan tämän jälkeen halutessaan kiinnityksen kuolettamisesta.

Tontin 4.maksuerän maksamisen yhteydessä Myyjä luovuttaa Ostajalle loput panttikirjat. Ostaja huolehtii kustannuksellaan tämän jälkeen halutessaan kiinnityksen kuolettamisesta.

Mikäli Ostaja jättää loppukauppahinnan (maksuerät: 2, 3 ja 4) tai osan näistä kokonaan tai osittain maksamatta, eikä kirjallisen maksukehotuksen saatuaan kahden (2) kuukauden kuluessa suorita maksamatonta kauppahintaa eikä Myyjä myönnä mainittuun määräaikaan pidennystä, Myyjällä on oikeus Ostajaa enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

8. VAKUUDET

Tämän Esisopimuksen sekä Toteutussopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Myyjällä on oltava Ostajan järjestämä ja Myyjän hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yhden miljoonan viidensadantuhannen (1 500 000,00) euron omavelkainen takaus tai muu vastaavan suuruinen Myyjän hyväksymä vakuus. Tarkemmin vakuuden asettamisesta määrätään Toteutussopimuksen kohdassa 9.

9. SRV RAKENNUS OY:N TOTEUTUSVELVOLLISUUS

Osapuolet toteavat, että SRV Rakennus Oy:n velvollisuudesta toteuttaa tämän Esisopimuksen tarkoittama Tontti ja toteuttamisen periaatteista

on tämän Esisopimuksen lisäksi sovittu erillisellä Toteutussopimuksella ja sen liitteillä.

Toteutussopimus on allekirjoitettu yhdessä tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

10. TONTIN LUOVUTTAMISEN EDELLYTYKSET JA MYYJÄN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN MYYMISESTÄ

Sen jälkeen, kun kohdan 5. mukaiset lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytykset ovat täyttyneet, Tontin myynti tulee vireille Ostajan kiinteistöviraston tonttiosastolle esittämällä vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella, jonka Ostaja on velvollinen jättämään 14 päivän kuluessa edellä mainittujen edellytysten täyttymisestä lukien. Hakemusten käsittelyaika on noin 6-8 viikkoa.

Tontin luovuttamisen ja luovutushakemuksen käsittelyn yleisinä edellytyksinä ovat, ellei Osapuolten kesken erikseen toisin sovita:

1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin;

2. Tonttia omistamaan ja hallinnoimaan on perustettu Ostajan ilmoittama määrä asunto- ja/tai kiinteistöosake- ja/tai muita yhtiöitä;

3. Ostaja on laatinut Tonttia ja Bunkkerin rakennusta koskevan hallinnanjakosopimusluonnoksen, jonka Myyjä on Toteutussopimuksen mukaisesti hyväksynyt; ja

4. Ostaja on muutoinkin noudattanut sitä, mitä tässä Esisopimuksessa, ja Toteutussopimuksessa ja näiden liitteissä on edellytetty tai määrätty.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että edellä kohdassa 2 mainitut yhtiöt on perustettu ja kohdassa 4 mainittu hallinnanjakosopimus on tehty ennen edellä mainitun tonttiosastolle tehtävän myyntihakemuksen jättämistä. Myyjä on velvollinen hyväksymään Ostajan laatiman Tontin ja Bunkkerin rakennuksen hallinnanjakosopimusluonnoksen Toteutussopimuksen mukaisesti.

Mikäli Ostaja on olennaisesti laiminlyönyt tai muutoin olennaisesti rikkonut tähän Esisopimukseen, Toteutussopimukseen tai näiden liitteisiin perustuvia ehtoja, Myyjällä on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Tontin luovuttamisesta siihen saakka, kunnes Ostaja on korjannut olennaisen laiminlyöntinsä taikka rikkomuksensa.

Myyjä ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle osapuolelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Myyjä edellä mainituin perustein pidättäytyy Tontin luovuttamisesta. Myyjä ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tontin luovuttamista koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa tai niiden myöntäminen pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta.

11. OSTAJALLE LOPULLISELLA KIINTEISTÖKAUPALLA SIIRTYVÄ IRTAIN OMAISUUS

11.1. Bunkkerin rakenteet

Bunkkerin tämän hetkisen rakennuksen tiedot ilmenevät Hankekuvauksesta ja erityisesti sen kohdista 2. ja 3.

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä Bunkkerin rakennus, joka siirtyy Tontin luovutuksen yhteydessä Ostajalle siinä kunnossa kuin se Esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä on. Rakennus luovutetaan tarvittavilta osin purettavaksi.

Edellä todetusta huolimatta Myyjä kuitenkin vastaa Bunkkerin rakennuksen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista lisäkustannuksista 200.000 euroa ylittäviltä osin.

Ostaja on velvollinen 31.10.2016 mennessä suorittamaan Bunkkerin rakennukseen teknistä kuntoa koskevat tutkimukset, joissa Ostajan tulee selvittää rakennuksen säilytettäväksi suunniteltujen rakenteiden tekninen ja muu soveltuvuus Ostajan Tonttia koskevien rakennussuunnitelmien edellyttämässä laajuudessa. Myyjä on velvollinen myötävaikuttamaan (mm. varmistamalla Ostajalle pääsyn Bunkkerin rakennukseen), että Ostaja pystyy suorittamaan tutkimukset edellä mainitussa aikataulussa.

Ostaja vastaa mahdollisista Bunkkerin rakennukseen liittyvistä veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista siltä osin, kuin niiden peruste on syntynyt Tontin omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen Ostajalle. Tätä edeltävään aikaan kohdistuvista em. maksuista vastaa Myyjä.

11.2. Kiinteistötekniset liittymät ym.

Kiinteistöteknisten liittymien osalta noudatetaan sitä, mitä Hankekuvauksessa ja erityisesti sen kohdassa 3.9. on sanottu.

Kiinteistötekniset liittymät siirtyvät ilman eri korvausta Ostajalle, kun Tontin lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu. Myyjä sitoutuu myötävaikuttamaan kiinteistöteknisten liittymien siirrossa.

Tarvittaessa Ostaja on velvollinen kustannuksellaan liittämään Tontille toteutettavat hankkeet yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

12. SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

12.1. Myyjän irtisanomisoikeus

Myyjällä on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja olennaisesti laiminlyö tässä Esisopimuksessa, Toteutussopimuksessa, tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen, Toteutussopimuksen, Kilpailuehdotuksen tai näiden liitteissä esitettyjä ehtoja, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisen ajan kuluessa korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Myyjällä on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Ostaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Ostaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Ostajalla tai sen konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa kuitenkin mahdollisuus esittää Myyjälle järjestelyä, jolla Ostajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Myyjä voi kohtuudella hyväksyä. Myyjä ei ole kuitenkaan velvollinen hyväksymään edellä tässä kohdassa tarkoitettua järjestelyä.

Myyjällä on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Ostaja on tahallaan tai törkeällä tuottamuksella rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden tahalliseen tai törkeän tuottamukselliseen rikkomiseen.

Myyjällä on lopuksi oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli tämän Esisopimuksen kohdassa 5. tarkoitettu Ostajan Kilpailuehdotukseen perustuva ja sen nojalla kumppanuuskaavoituksena laadittava Kaavamuutos ei ole tullut voimaan **viimeistään 31.12.2017.**

Myyjän edellä tässä kohdassa mainittu irtisanomisoikeus on voimassa siihen asti, kunnes Tontin omistusoikeus on siirtynyt lopullisella kiinteistökaupan kauppakirjalla Ostajalle.

Tämän Esisopimuksen irtisanomisesta päättää kiinteistölautakunta ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Ostajalle todisteellisesti.

Mikäli Myyjä irtisanoo Toteutussopimuksen sen 10.1. kohdan mukaisesti, Myyjällä on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös tämä Esisopimus välittömästi päättymään.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostajan Kilpailuehdotuksen ja suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeus säilyy Esisopimuksen päätyttyä Ostajalla.

Tämän Esisopimuksen irtisanominen ei vaikuta Myyjän oikeuteen saada Ostajalta tämän Esisopimuksen ja Toteutussopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta. Sopimussakon perimisen osalta noudatetaan sitä, mitä kohdassa 17. on sanottu.

Myyjä ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle irtisanomisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

12.2. Ostajan irtisanomisoikeus

Ostajalla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään, mikäli Myyjä olennaisesti laiminlyö tässä Esisopimuksessa, Toteutussopimuksessa tai näiden liitteissä esitettyjä velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen, Toteutussopimuksen, Kilpailuehdotuksen tai näiden liitteissä esitettyjä ehtoja, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisen ajan kuluessa korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Ostajalla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään, mikäli edellä kohdassa 5. tarkoitetut lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytykset eivät ole toteutuneet **viimeistään 31.12.2017** mennessä.

Yllä tarkoitettu Ostajan irtisanomisoikeus on voimassa siihen asti, kunnes Tontin omistusoikeus on siirtynyt lopullisella kiinteistökaupan kauppakirjalla Ostajalle.

Ostaja ei vastaa mistään Myyjälle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli Esisopimuksen voimassaolo päättyy tässä kohdassa mainitulla tavalla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostajan Kilpailuehdotuksen ja suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeus säilyy Esisopimuksen päätyttyä Ostajalla.

13. LOPULLISESSA KIINTEISTÖKAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT JA KAUPAN PERIAATTEET

Tontin lopullisessa kiinteistökaupassa noudatetaan Kaupungin tavanomaisesti käyttämiä, liitteenä 3 olevia ehtoja sekä Osapuolten sopimia tarkentavia, tähän Esisopimukseen ja Toteutussopimukseen ja näiden liitteisiin perustuvia ehtoja.

Tontin lopullinen kiinteistökauppa tehdään tämän Esisopimuksen mukaisessa aikataulussa ja yhdellä kertaa. Myyjä ei siten miltään osin jää Tontin osaomistajaksi.

Tontti myydään yhteisesti määräosin Ostajalle ja/tai tämän osoittamille asunto- ja/tai kiinteistöosake- ja/tai muille yhtiöille.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin lopulliseen kauppakirjaan sisällytettävän sopimussakon määrä on kulloinkin enintään viisisataatuhatta (500 000,00) euroa Tontin määräosaista luovutuksensaajaa kohden.

14. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Esisopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla Osapuolten hyväksymä.

Lausunnon pyytämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaa se Osapuoli, jonka kannan vastainen lausunto kokonaan tai pääosin on. Muussa tapauksessa Osapuolet vastaavat kustannuksista tasaosuuksin.

Mikäli erimielisyydestä ei päästä sopimukseen, annetaan asia Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Tällöin sovelletaan Suomen lakia.

15. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN SEKÄ SIIRTÄMINEN

Tämä Esisopimus tulee voimaan, kun Helsingin kaupungin toimivaltainen viranomainen on sen hyväksynyt ja ko. päätös on tullut lainvoimaiseksi, ja kun Myyjä ja Ostaja ovat sen allekirjoittaneet.

Samalla todetaan, että tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä on Myyjän ja SRV Rakennus Oy:n välillä allekirjoitettu myös Tonttia koskeva Toteutussopimus.

Tämän Esisopimuksen mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien Osapuolien on ne allekirjoitettava.

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää tätä Esisopimusta eikä siihen perustuvia oikeuksiaan eikä velvoitteitaan kolmannelle ilman Myyjän suostumusta. Myyjällä ei ole ilman perusteltua syytä oikeutta kieltäytyä antamasta suostumustaan, mikäli siirronsaaja täyttää Toteutussopimuksen kohteena olevaa hanketta koskevassa osallistumispyynnössä esitetyt tarjoajaa koskevat kriteerit. Mikäli Esisopimus oikeuksineen ja velvoitteineen Myyjän suostumuksin siirretään kolmannelle, on myös Toteutussopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirrettävä samalle siirronsaajalle. Edellä sanottua noudatetaan, elleivät Osapuolet keskenään erikseen toisin sovi.

16. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Esisopimus on voimassa 31.12.2018 asti. Myyjä ja Ostaja voivat erikseen sopia Esisopimuksen määräajan jatkamisesta. Mikäli kohdan 5. mukaiset lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytykset eivät ole

31.12.2018 mennessä toteutuneet eivätkä Osapuolet ole sopineet Esisopimuksen määräajan jatkamisesta, päättyy tämä Esisopimus automaattisesti eikä Osapuolilla ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Esisopimuksen irtisanomisesta on määrätty edellä kohdassa 13.

17. OSTAJAN KORVAUSVASTUUT JA SOPIMUSSAKKO

Mikäli Ostaja ei määräajassa Esisopimuksen voimassaoloaikana ja kaikkien kohdan 5. ja kohdan 10. mukaisten lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytysten toteuduttua sekä Myyjän kirjallisen kehotuksen saatuaan osta tämän Esisopimuksen kohteena olevaa Tonttia Esisopimuksen mukaisesti, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle mahdollisten välittömien vahinkojen lisäksi sopimussakkoa enintään miljoona (1 000 000,00) euroa.

Mikäli Ostaja muulla tavoin olennaisesti rikkoo tai laiminlyö tämän Esisopimuksen tai sen liitteiden ehtoja, eikä kohtuullisessa ajassa korjaa menettelyään saatuaan tähän kirjallisen kehotuksen Myyjältä, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle mahdollisten välittömien vahinkojen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000,00) euroa.

Osapuolet toteavat, että tämän Esisopimuksen tarkoittaman Tontin toteuttamista (suunnittelu, rakentaminen ym.) koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävistä sopimussakoista ja vahingonkorvauksista on sovittu Myyjän ja Ostajan välillä erikseen Toteutussopimuksessa. Siltä osin, kun Myyjä on oikeutettu Ostajan suorittamaan sopimussakkoon ja/tai vahingonkorvaukseen Esisopimuksen mukaisesti, Ostaja ei ole velvoitettu suorittamaan Toteutussopimuksen mukaisia sopimussakkoja ja/tai vahingonkorvausta samasta Ostajan sopimusrikkomuksesta johtuen ja päinvastoin.

Ostaja ei missään tilanteessa ole velvollinen korvaamaan välillisiä tai muita epäsuoria vahinkoja.

18. MYYJÄN VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS

Mikäli Myyjä rikkoo tai laiminlyö tämän Esisopimuksen tai sen liitteiden ehtoja, Myyjä on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet välittömät vahingot Ostajalle. Mikäli Myyjä ei määräajassa Esisopimuksen voimassaoloaikana ja kaikkien kohdan 5. ja kohdan 10. mukaisten lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytysten toteuduttua myy tämän Esisopimuksen kohteena olevaa Tonttia Esisopimuksen mukaisesti Ostajalle, sovelletaan Myyjän vastuuseen kuitenkin maakaaren (540/1995, muutoksineen) säännöksiä.

19. ASIAKIRJOJEN ETUSIJAJÄRJESTYKSESTÄ

Mikäli tämä Esisopimus ja sen liitteet ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan ristiriidan osalta tämän Esisopimuksen ehtoja. Siltä osin kuin

liitteet ovat keskenään ristiriidassa, määräytyy liitteiden keskinäinen etusijajärjestys kohdassa 22 määritellyn liitteiden numerojärjestyksen mukaisesti.

20. MUUT EHDOT

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan myytävää Tonttia koskevan tonttijaon, lohkomisen ja sen rekisteröimisen kiinteistörekisteriin.

21. MAKSUT

Ostaja vastaa tämän Esisopimuksen ja Tontin lopullisen kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimästä maksusta sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

22. LIITTEET

1. Kartta, päiv. 25.11.2015, kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevasta määräalasta.

2. Ostajan tarjous liitteineen

3. Kiinteistökaupan ehdot, 29.3.2016

4. Tarjouspyyntö, 29.3.2016

5. Hankekuvaus, 22.12.2015

23. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Esisopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä .päivänä kuuta 2016.

Helsingin kaupunki

Laura Mäkituomas
kiinteistölautakunnan valtuuttamana

Omasta puolestaan ja/tai perustamansa/perustettavan yhtiön/yhtiöiden puolesta ja lukuun:

SRV Rakennus Oy
Y-tunnus 1728244-6
PL 555, Tarvonsalmenkatu 15, 02601 Espoo

N.N
yhtiön valtuuttamana

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Laura Mäkituomas myyjän, Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana sekä N.N
ostajan, XX Oy:n puolesta yhtiön valtuuttamana, ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä .päivänä kuuta 2016.

VALTAKIRJA

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta valtuuttaa lakimies Laura Mäkituomaan tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan edellä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Helsingissä .päivänä kuuta 2016.

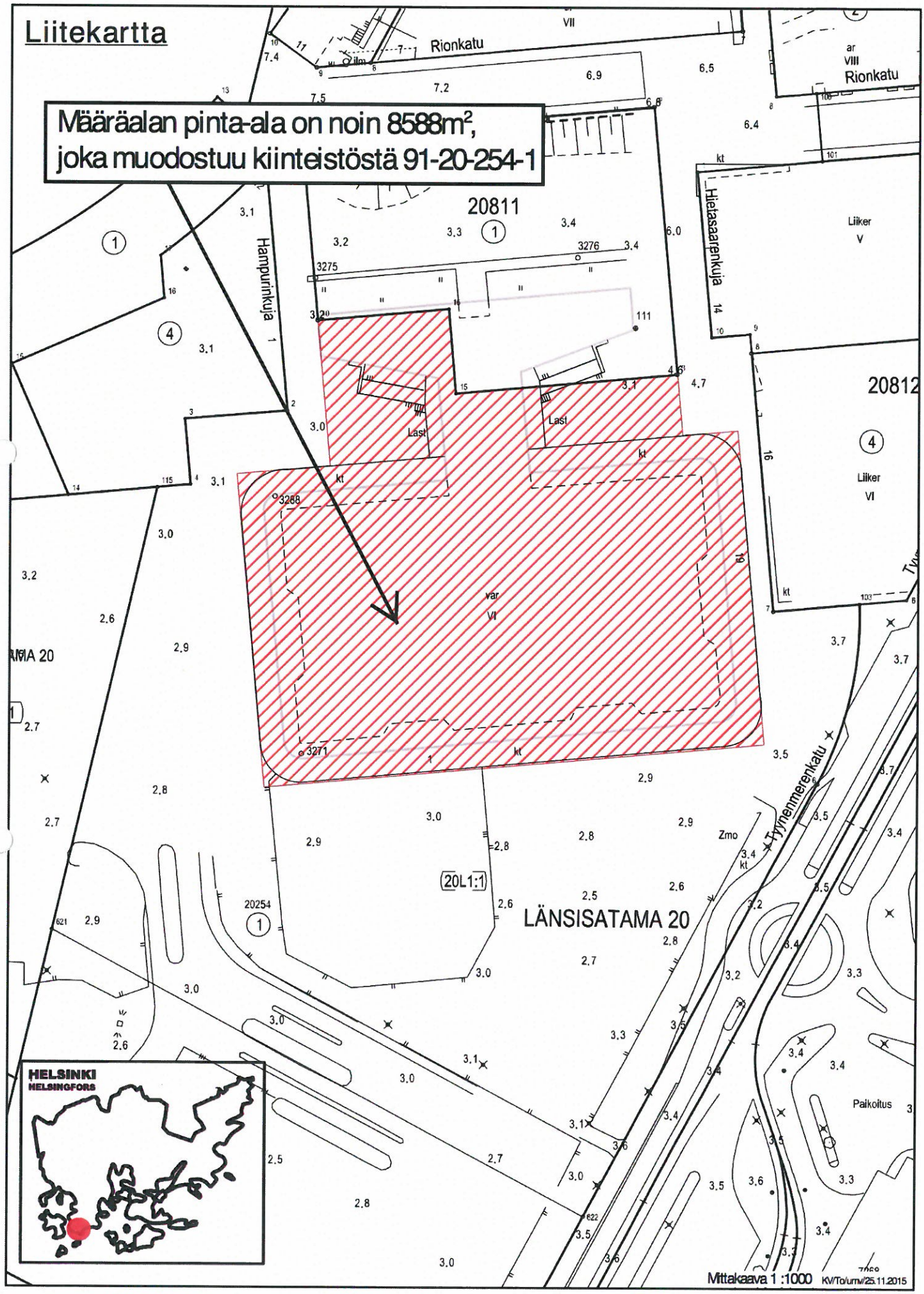
Kiinteistölautakunnan puolesta

Teuvo Sarin
kiinteistöviraston hallinto-osaston apulaisosastopäällikkö

Kristina Montell
kiinteistöviraston hallinto-osaston lakimies

Liitekartta

Määräalan pinta-ala on noin 8588m², joka muodostuu kiinteistöstä 91-20-254-1



Kiinteistökaupan esisopimuksen liite nro 3.

Bunkkerin tontin lopullisessa kiinteistökaupassa noudatettavat ehdot (1–27)

Länsisatama, Jätkäsaari, ns. Bunkkerin tontti

1 Nämä ehdot on laadittu noudatettaviksi ns. Bunkkerin tonttia koskevassa lopullisessa kiinteistökaupassa.

2 Tontin täysi ja rajoittamaton omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajille tämän kauppakirjan allekirjoituksin, kun kiinteistökaupan esisopimuksessa mainituin perustein määräytyvästä tontin kauppahinnasta ja mahdollisesta korosta yhteensä viisitoista (15) prosenttia on kokonaisuudessaan maksettu myyjän pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Myyjä kuittaa em. maksuerän vastaanotetuksi kauppakirjan allekirjoituksin.

3 Tontti luovutetaan kaikista kiinnityksistä, panttauksista, rasituksista tai muista omistuksenpidätysehdoista vapaana lukuun ottamatta kauppakirjan mukaisesti tontin määräosiin mahdollisesti haettavia kiinnityksiä, joita vastaavat panttikirjat luovutetaan Myyjälle maksamattoman tontin kauppahinnan vakuudeksi. Lisäksi Myyjä vastaa, että tonttiin ei kohdistu muita rasitteita kuin kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamispäivän mukaisesta kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

4 Myyjä vastaa tonttiin kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista, tontin hoito- ja ylläpitokustannuksista ja kaikista muista kustannuksista, joiden peruste on syntynyt ennen tontin omistusoikeuden siirtymistä ostajille. Kustannuksista, joiden peruste on syntynyt omistusoikeuden siirtymisen jälkeen, vastaavat ostajat.

5 Myyjän kaupan kohteen virhevastuu määräytyy maakaaren (540/1995, muutoksineen) säännösten mukaisesti.

6 Myyjä ilmoittaa, että tontilla sijaitsevaan rakennukseen (ns. Bunkkerin rakennus) on vuonna 2015 tehty kiinteistöinvestointi (1 174 675,69 €, hankenro: 8084192), jonka osalta arvonlisäverolain mukainen tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyvät ostajille ja kullakin ostajalla on velvollisuus suorittaa tarkistus siten kuin arvonlisäverolain 121 h §:ssä on säädetty siltä osin kuin kyseinen ostaja ei ota kaupankohdetta arvonlisäverolliseen käyttöön, ja ostaja vastaa tarkistettavan määrän mukaisen arvonlisäveron suorittamisesta veronsaajalle. Myyjä toimittaa ostajille viimeistään kaupanteon yhteydessä arvonlisäverolain (1501/1993, muutoksineen) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen selvityksen tehdystä kiinteistöinvestoinnista.

Myyjä ilmoittaa, ettei sen tiedossa ole muita kiinteistöinvestointeja, jotka saattaisivat aiheuttaa

arvonlisäverolain mukaisen kiinteistöinvestoinnin tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymisen ostajille. Mikäli muita kiinteistöinvestointeja myöhemmin ilmenee, näitä koskevat tarkistusoikeudet ja -velvollisuudet eivät siirry ostajille ja myyjä korvaa ostajille näistä mahdollisesti aiheutuvat ylimääräiset kustannukset.

7 Ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan laatimaan po. tontille rakennettavan rakennuksen omistamista, rakennuksen ja alueiden hallintaa ja käyttöä koskevan hallinnanjakosopimuksen (jäljempänä: "hallinnanjakosopimus") sekä noudattamaan hallinnanjakosopimusta.

Myyjä ei vastaa mistään hallinnanjakosopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, haitoista, vahingoista tai kustannuksista, ellei hallinnanjakosopimuksessa näin ole nimenomaisesti todettu. Myyjä ei vastaa myöskään mistään haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli kaikista tontin hallinnoinnin kannalta tarpeellisista asioista ei ole asianmukaisesti sovittu po. sopimuksessa, tai sopimuksessa ilmenee joiltain osin puutteita tai virheitä.

8 Tontin suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston, Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n, Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n sekä tarvittavilta osin muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostajat ovat tietoisia siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, maanalaisten tilojen sekä muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostajat ovat velvollisia osaltaan kustannuksellaan tarvittaessa yhteen sovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa. Ostajat ovat edelleen osaltaan kustannuksellaan tarvittaessa velvollisia koordinoimaan tontin suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Ostajat ovat velvollisia hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan tontin rakentamiskelpoisuuden rakennusvirastolta, Länsisataman aluerakentamisprojektilta sekä kiinteistöviraston tonttiosastolta. Myyjä (kiinteistöviraston tonttiosasto) ei vastaa mistään ostajille taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista,

mikäli tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy ennakoidusta aikataulusta.

Ostajat ovat velvollisia selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Myyjä ei vastaa ostajille eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli ostajien hankkeiden rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeiden käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden, maanalaisten tilojen tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai ostajat joutuvat tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä myytävän tontin osalta.

9 Ostajat ovat kustannuksellaan velvollisia laatimaan myytävän tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevat sopimukset.

Po. sopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tontin ja ympäröivien kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Lähtökohtana on, että kaikki mainitut oikeudet luovutetaan puolin ja toisin korvauksetta.

Mikäli rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt kohdistuvat katu-, puisto- tai muille yleisille alueille, ovat ostajat velvollisia kustannuksellaan hakemaan niiden perustamisen mahdollisesti edellyttämät sijoitusluvat rakennusvirastolta.

Myyjä ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvollisuuksista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista, ellei erikseen nimenomaisesti toisin sovita.

10 Kaupungilla on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja ja muita rakenteita myytävän tontin alueella edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tai haittaa tontin asemakaavan eivätkä kiinteistökauppakirjan mukaista toteuttamista tai käyttöä.

11 Ostajat ovat velvollisia noudattamaan kulloinkin voimassa olevan asemakaavan määräyksiä, ellei niistä myönnetä

poikkeamispäätöstä. Ostajat ovat edelleen velvollisia soveltuvin osin noudattamaan alueellisia kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä rakentamistapaohjeita, alueellisia ohjeita talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

12 Ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeidensa toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvat ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Myyjä ei vastaa mistään ostajien hankkeiden toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

13 Ostajat ovat velvollisia työmaan järjestämisessä ja tontin rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan muille tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

14 Ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan laatimaan tonttia koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelmat on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Ostajat ovat velvollisia noudattamaan em. logistiikkasuunnitelmia. Ostajat ovat edelleen velvollisia noudattamaan kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Ostajat sitoutuvat tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös

hankkeidensa toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli ostajat tai näiden lukuun toimivat kolmannet osapuolet eivät noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eivätkä ostajat viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä ostajilta.

15 Ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan hankkeitaan palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sekä mahdolliset muut autopaikat myytävälle tontille.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköinnin tai autopaikkojen järjestämisestä ostajille aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista tai mahdollisesti vaadittavista autopaikkojen väliaikaisjärjestelyistä aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista, elleivät nämä ole aiheutuneet kaupungin tuottamuksesta.

16 Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai kaupunki toisin määrää, ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan myytävälle tontille toteutettavien hankkeiden viranomaismääräysten edellyttämistä väestönsuojapaikoista 460 väestönsuojapaikkaa Jätkäsaarenkallion alueelle toteutettavan kalliopysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettavaan yhteisväestönsuojaan.

Ostajat ovat velvollisia ryhtymään väestönsuojapaikkojen osalta kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella. Ostajat tulevat liittymään alueellisen pysäköintiyhtiön osakkaiksi vaiheittain tontin rakentamistöiden etenemisen mukaisesti.

Ostajat ovat velvollisia kunkin Ostajan omistaman tontin määräosan rakennuksen rakentamistöiden käynnistymisen yhteydessä tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua ostajan tontin määräosan rakennustöiden käynnistymisestä lukien.

Loput myytävälle tontille toteutettavien hankkeiden mahdollisesti edellyttämät väestönsuojapaikat on sijoitettava ostajien kustannuksella myytävälle tontille rakennettaviin väestönsuojiin.

Kaupunki ei vastaa mistään väestönsuojapaikkojen järjestämisestä ostajille aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, elleivät nämä ole aiheutuneet kaupungin tuottamuksesta.

17 Ostajat ovat velvollisia järjestämään tontille rakennettavien rakennusten jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Jätkäsaaren alueelle toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki toisin määrää.

Tällöin ostajat ovat velvollisia ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen jäteyhtiön (Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päätä.

Ostajat ovat myös velvollisia ennen kunkin Ostajan omistaman tontin määräosan rakennuksen rakentamistöiden käynnistymistä tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ostajat ovat velvollisia tekemään hankkeidensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevat suunnittelu- ja toteutussopimukset viimeistään ennen kunkin Ostajan omistaman tontin määräosan rakennuksen rakentamistöiden käynnistymistä.

Ostajat ovat velvollisia allekirjoittamaan Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n kanssa merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään ennen kunkin Ostajan omistaman tontin määräosan rakennuksen rakentamistöiden käynnistymistä .

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, ostajat ovat velvollisia allekirjoittamaan yhtiön kanssa käyttösopimuksen ennen tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi hyväksymistä.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) tontille.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus yhdessä Ostajien kanssa päättää tonttia palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Ostajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen tontilla edellyttäen, että tästä ei aiheudu kohtuutonta ja merkittävää haittaa ostajille. Edelleen ostajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön tontilla.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, ostajat ovat velvollisia huolehtimaan kustannuksellaan tontin jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, ostajat ovat velvollisia tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle omistajalle.

18 Myyjä ilmoittaa, että se pyrkii kustannuksellaan suorittamaan tarpeelliset käytössä olevien johtojen johtosiirrot ennen tontin rakentamisen aloittamista. Ostajat ovat kuitenkin velvollisia kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Ostajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä myyjään asian selvittämiseksi.

Myyjällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle. Myyjä ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajien hankkeille saattaa aiheutua tontilla olevien johtojen johtosiirroista, mikäli tämä ei ole aiheutunut Kaupungin tuottamuksesta.

19 Kaupunki pyrkii rakentamaan yleiset alueet ja tonttia palvelevat kunnallistekniset verkostot tontille toteutettavien hankkeiden toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

20 Myyjä ilmoittaa, että tontin maaperä on pilaantunut ja se puhdistetaan rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 674) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Myyjä vastaa kustannuksellaan tontin kunnostuksen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta. Ostajien tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten tonttiosastolle (Johanna Hytönen, p. 09-31036414) suunnitelma tontin maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa, kuitenkin viimeistään kaksi viikkoa ennen maanrakennustöihin ryhtymistä.

Myyjä vastaa tontin maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Edellä mainittu myyjän vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamiseen on voimassa maakaaren (540/1995, muutoksineen) säännösten mukaisesti.

21 Myytävällä tontilla sijaitsee tällä hetkellä ns. Bunkkerin rakennus, joka siirtyy tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä ostajille siinä kunnossa kuin se kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä on. Rakennus luovutetaan tarvittavilta osin purettavaksi.

Ostajat ovat tutustuneet mainitusta rakennuksesta laadittuihin myyjän teettämiin haitta-aineselvityksiin (Vahanen Oy, 4.7.2008 ja täydennys2016) ja ovat näin ollen tietoisia siinä esitetyistä tuloksista ja mahdollisista haitta-aineita sisältävistä rakenteista. Ostajat vastaavat kustannuksellaan edellä mainituista mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista 200.000 euroon (alv 0 %) asti, minkä määrän ylittävältä osin kustannuksista vastaa myyjä. Myyjän vastuulle kuuluvat 200.000 euron (alv 0 %) ylittävät kustannukset otetaan täysimääräisesti huomioon tontin kauppahinnan alennuksena ja ne vähennetään mahdollisuuksien mukaan tontin maksamatta olevasta loppukauppahinnasta. Mikäli näin ei voida menetellä, suorittaa myyjä korvauksen ostajille erikseen.

Myyjän velvollisuus kustannusten korvaamiseen/jakamiseen on voimassa ainoastaan siinä tapauksessa, että kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Ostajat sitoutuvat parhaansa mukaan minimoimaan tämän kohdan mukaiset ennakoimattomat kustannukset.

22 Kiinteistötekniset liittymät siirtyvät ilman eri korvausta ostajille tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Myyjä sitoutuu myötävaikuttamaan kiinteistöteknisten liittymien siirrossa.

Tarvittaessa ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan liittämään myytävälle tontille toteutettavat hankkeet yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

23 Ostajat ovat vaadittaessa velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille asemakaavamääräysten edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen tontilla.

Ostajat ovat lisäksi velvollisia kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden ja kaavamääräysten mukaisesti. Muuntamoiden mahdollinen sijoittuminen tontille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Ellei Helen Sähköverkot Oy toisin määrää, se vuokraa po. muuntamotilat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkot Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista ostajille tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, elleivät ne ole johtuneet kaupungin tuottamuksesta.

24 Ostajat ovat mahdollisten välittömien vahinkojen korvausvastuun lisäksi velvollisia suorittamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 500 000 euroa ostajaa kohden, mikäli ostajat eivät noudata kiinteistökauppakirjan ehtoja.

25 Ostajat vastaavat kiinteistökauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimistä maksuista sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

26 Myyjä ei vastaa ostajille aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

27 Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja.

LIITE 5.

§ 232
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkeria ja sen naapurikortteleita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12173 (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkeria ja sen lähikortteleita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12173 seuraavan lausunnon:

Maanomistus ja -hallinta

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria. Kaava-alue on pääosin kaupungin omistuksessa ja hallinnassa. Kaava-alueen toimitilatontti (KTY) 20812/3 on yksityisessä omistuksessa ja toimitilatontti 20812/5 on vuokrattu pitkäaikaisesti yksityiselle toimijalle. Mainitut tontit on rakennettu.

Kaava-alueen kortteliin nro 20811 sijoittuu vanha massiivinen betonirakenteinen talletusvarasto "Bunkkeri", joka on valmistunut 1972. Rakennus on kiinteistöviraston tilakeskuksen hallinnassa. Rakennuksesta on vuokrattu tiloja kaupungin hallintokunnille ja yksityisille toimijoille. Vuokrasopimukset irtisanotaan ennen nyt puheena olevan kaavamuutoksen mukaisen saneeraushankkeen aloittamista. Bunkkerissa tällä hetkellä toimiva Staran työtukikohta siirtyy Jätkäsaarenkallion alueelle rakenteilla oleviin kalliotiloihin. Kalliotilat valmistunevat vuoden 2016 alussa.

Yleistä kaavaehdotuksesta

Käsiteltävä asemakaavan muutosehdotus tekee mahdolliseksi sen, että Bunkkeriksi nimettyyn rakennukseen voidaan sijoittaa monipuolinen palvelukokonaisuus: liikunta- ja kulttuuripalveluja, opetustointa, liiketiloja ja asuntoja. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan julkisten palveluiden monitoimirakennuksena Bunkkeri palvelisi erinomaisesti sekä Jätkäsaarta paikallisesti että kaupunkitasolla koko eteläistä Helsinkiä. Lisäksi olemassa olevan rakennuksen katolle osoitettu asuinrakennusoikeus (4 800 k-m²) mahdollistaa tavanomaiseen asuntotarjontaan nähden poikkeuksellisten asuntoratkaisujen toteuttamisen, joka osaltaan herättänee mielenkiintoa Jätkäsaaren uutta asuin- ja toimitila-aluetta kohtaan.

Bunkkeri on erittäin suuri julkinen rakennus jopa Helsingin mittakaavassa. Julkisten monikäyttötilojen osuudeksi on

asemakaavassa osoitettu 34 500 k-m². Tästä syystä on asemakaavassa ja hankesuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota siihen, että Bunkkeria lähestyttäessä sen pääsisäänkäynti nousee selkeästi esiin muusta kaupunkirakenteesta. Bunkkerin eteläpuolella oleva Länsisatamankuja on muotoiltava Bunkkerin pääsisäänkäynnin kohdalla selvästi aukiomaiseksi kokonaisuudeksi, jossa on yhtenäinen korkealuokkainen pinnoite. Aukion ja kevyen liikenteen väylien pinnoitteen on jatkuttava myös tontille Bunkkerin ulkoseinään saakka. Tämän onnistumiseksi on suunniteltava huolellisesti Bunkkerin julkisivukorkojen liittyminen luontevasti ympäristön vaihtelevaan korkomaailmaan, kuten eteläpuolen aukioon, sitä kautta Tyynenmerenkatuun ja ympäröiviin kevyen liikenteen väyliin. Varsinkin eteläpuolella on vältettävä korkoratkaisuja, jotka johtavat portaiden rakentamiseen.

Liikennesuunnittelussa on ratkaistava samaten Bunkkerin lähestyminen. Huoltoajolle on osoitettava jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kannalta turvalliset ja tunnistettavat reitit ja lastin purkupaikat.

Palo- ja pelastustoimelle on oltava selkeät lähestymissuunnat. Sekä pääsisäänkäynnin että asuntojen sisäänkäynnin luokse on osoitettava taksien ja muun henkilöautoliikenteen saatto- ja jättöpaikat. Bunkkerille ja sen eri sisäänkäynneille annettavien osoitteiden on oltava lähestymisen kannalta loogisia.

Bunkkerin ja siihen liittyvien asuntojen toteuttamisesta

Bunkkerin saneeraamista koskeva hankesuunnitelma on parhaillaan valmisteilla kiinteistöviraston tilakeskuksessa. Tilakeskuksen tavoitteena on saattaa hankesuunnitelma kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi syksyn 2013 aikana. Hankesuunnitelman hyväksymisestä päättää aikanaan kaupunginvaltuusto.

Bunkkerin saneeraaminen monitoimitaloksi edellyttää merkittäviä investointeja. Hankkeen alustava kustannusarvio on noin 70 - 80 milj. euroa (alv 0 %). Muun ohella korkeista investointikustannuksista johtuen hankkeen rahoitus lieneekin tarkoituksenmukaista järjestää kaupungin budjetin ulkopuolisin varoin. Tällöin kaupunki perustaisi olemassa olevan rakennuksen omistamista ja hallinnointia varten erillisen kiinteistöyhtiön, jolle rakennus (apportina) siirretään. Yhtiö rahoittaisi investoinnit alkuvaiheessa rahoituslaitoksilta otettavilla lainoilla ja saa lainakulujen sekä ylläpitokulujen kattamiseksi tuloja tiloihin vuokralaisiksi tulevilta kaupungin hallintokunnilta sekä mahdollisilta ulkoisilta vuokralaisilta. Lainarahoituksen järjestäminen edellyttänee tällöin kaupungin omavelkaisen takauksen antamista perustettavalle yhtiölle.

Bunkkerin katolle suunniteltujen asuntojen toteuttaminen ja niitä koskeva tontinluovutus edellyttää tavanomaisesta tontinluovutuksesta sekä asuntohankkeiden toteuttamisesta merkittävästi poikkeavaa menettelyä. Asunnoista saatavilla tuloilla voidaan kuitenkin kattaa osa Bunkkerin saneeraamisesta aiheutuvista kustannuksista. Bunkkerin katolle sijoittuvan asuinrakennusoikeuden luovuttaminen edellyttänee hyvin laajoja sopimusjärjestelyjä (mm. hallinnanjako- ja yhteisjärjestelysopimukset), urakkarajojen tarkkaa määrittelyä sekä erillisen asuntoyhtiön perustamista kaupungin toimesta.

Bunkkerin tontti (20811/1) tulee todennäköisesti luovuttaa edellä mainitulle kiinteistöyhtiölle ja asuntoyhtiölle omistusoikeuksin.

Edellä mainittuja yhtiö- ja omistusjärjestelyjä koskeva asia saatetaan kiinteistölautakunnan ja kaupunginhallituksen käsiteltäväksi viimeistään kevään 2014 aikana, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy Bunkkerin saneeraamista koskevan hankesuunnitelman.

Lopuksi

Korttelin nro 20812 (KTY) rakennusoikeutta ja tonttijakoa muutetaan vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Tonteille ei siten osoiteta lisärakennusoikeutta.

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 4.12.2012
2 Kaavakartta
3 Kaavaselostus

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättänee antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkeria ja sen lähikortteleita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12173 seuraavan lausunnon:

Maanomistus ja -hallinta

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria. Kaava-alue on pääosin kaupungin omistuksessa ja hallinnassa. Kaava-alueen toimitilatontti (KTY) 20812/3 on yksityisessä omistuksessa ja toimitilatontti 20812/5 on vuokrattu pitkäaikaisesti yksityiselle toimijalle. Mainitut tontit on rakennettu.

Kaava-alueen korttelin nro 20811 sijoittuu vanha massiivinen betonirakenteinen talletusvarasto "Bunkkeri", joka on valmistunut 1972. Rakennus on kiinteistöviraston tilakeskuksen hallinnassa. Rakennuksesta on vuokrattu tiloja kaupungin hallintokunnille ja yksityisille toimijoille. Vuokrasopimukset irtisanotaan ennen nyt puheena olevan kaavamuutoksen mukaisen saneeraushankkeen aloittamista. Bunkkerissa tällä hetkellä toimiva Staran työtukikohta siirtyy Jätkäsaarenkallion alueelle rakenteilla oleviin kalliotiloihin. Kalliotilat valmistunevat vuoden 2016 alussa.

Yleistä kaavaehdotuksesta

Käsiteltävä asemakaavan muutosehdotus tekee mahdolliseksi sen, että Bunkkeriksi nimettyyn rakennukseen voidaan sijoittaa monipuolinen palvelukokonaisuus: liikunta- ja kulttuuripalveluja, opetustointa, liiketiloja ja asuntoja. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan julkisten palveluiden monitoimirakennuksena Bunkkeri palvelisi erinomaisesti sekä Jätkäsaarta paikallisesti että kaupunkitasolla koko eteläistä Helsinkiä. Lisäksi olemassa olevan rakennuksen katolle osoitettu asuinrakennusoikeus (4 800 k-m²) mahdollistaa tavanomaiseen asuntotarjontaan nähden poikkeuksellisten asuntoratkaisujen toteuttamisen, joka osaltaan herättänee mielenkiintoa Jätkäsaaren uutta asuin- ja toimitila-aluetta kohtaan.

Bunkkeri on erittäin suuri julkinen rakennus jopa Helsingin mittakaavassa. Julkisten monikäyttötilojen osuudeksi on asemakaavassa osoitettu 34 500 k-m². Tästä syystä on asemakaavassa ja hankesuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota siihen, että Bunkkeria lähestyttäessä sen pääsisäänkäynti nousee selkeästi esiin muusta kaupunkirakenteesta. Bunkkerin eteläpuolella oleva Länsisatamankuja on muotoiltava Bunkkerin pääsisäänkäynnin kohdalla selvästi aukiomaiseksi kokonaisuudeksi, jossa on yhtenäinen korkealuokkainen pinnoite. Aukion ja kevyen liikenteen väylien pinnoitteen on jatkuttava myös tontille Bunkkerin ulkoseinään saakka. Tämän onnistumiseksi on suunniteltava huolellisesti Bunkkerin julkisivukorkojen liittyminen luontevasti ympäristön vaihtelevaan korkomaailmaan, kuten eteläpuolen aukioon, sitä kautta Tyynenmerenkatuun ja ympäröiviin kevyen liikenteen väyliin. Varsinkin

eteläpuolella on vältettävä korkoratkaisuja, jotka johtavat portaiden rakentamiseen.

Liikennesuunnittelussa on ratkaistava samaten Bunkkerin lähestyminen. Huoltoajolle on osoitettava jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kannalta turvalliset ja tunnistettavat reitit ja lastin purkupaikat.

Palo- ja pelastustoimelle on oltava selkeät lähestymissuunnat. Sekä pääsisäänkäynnin että asuntojen sisäänkäynnin luokse on osoitettava taksien ja muun henkilöautoliikenteen saatto- ja jättöpaikat. Bunkkerille ja sen eri sisäänkäynneille annettavien osoitteiden on oltava lähestymisen kannalta loogisia.

Bunkkerin ja siihen liittyvien asuntojen toteuttamisesta

Bunkkerin saneeraamista koskeva hankesuunnitelma on parhaillaan valmisteilla kiinteistöviraston tilakeskuksessa. Tilakeskuksen tavoitteena on saattaa hankesuunnitelma kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi syksyn 2013 aikana. Hankesuunnitelman hyväksymisestä päättää aikanaan kaupunginvaltuusto.

Bunkkerin saneeraaminen monitoimitaloksi edellyttää merkittäviä investointeja. Hankkeen alustava kustannusarvio on noin 70 - 80 milj. euroa (alv 0 %). Muun ohella korkeista investointikustannuksista johtuen hankkeen rahoitus lieneekin tarkoituksenmukaista järjestää kaupungin budjetin ulkopuolisin varoin. Tällöin kaupunki perustaisi olemassa olevan rakennuksen omistamista ja hallinnointia varten erillisen kiinteistöyhtiön, jolle rakennus (apportina) siirretään. Yhtiö rahoittaisi investoinnit alkuvaiheessa rahoituslaitoksilta otettavilla lainoilla ja saa lainakulujen sekä ylläpitokulujen kattamiseksi tuloja tiloihin vuokralaisiksi tulevilta kaupungin hallintokunnilta sekä mahdollisilta ulkoisilta vuokralaisilta. Lainarahoituksen järjestäminen edellyttänee tällöin kaupungin omavelkaisen takauksen antamista perustettavalle yhtiölle.

Bunkkerin katolle suunniteltujen asuntojen toteuttaminen ja niitä koskeva tontinluovutus edellyttää tavanomaisesta tontinluovutuksesta sekä asuntohankkeiden toteuttamisesta merkittävästi poikkeavaa menettelyä. Asunnoista saatavilla tuloilla voidaan kuitenkin kattaa osa Bunkkerin saneeraamisesta aiheutuvista kustannuksista. Bunkkerin katolle sijoittuvan asuinrakennusoikeuden luovuttaminen edellyttänee hyvin laajoja sopimusjärjestelyjä (mm. hallinnanjako- ja yhteisjärjestelysopimukset), urakkarajojen tarkkaa määrittelyä sekä erillisen asuntoyhtiön perustamista kaupungin toimesta.

Bunkkerin tontti (20811/1) tulee todennäköisesti luovuttaa edellä mainitulle kiinteistöyhtiölle ja asuntoyhtiölle omistusoikeuksin.

Edellä mainittuja yhtiö- ja omistusjärjestelyjä koskeva asia saatetaan kiinteistölautakunnan ja kaupunginhallituksen käsiteltäväksi viimeistään kevään 2014 aikana, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy Bunkkerin saneeraamista koskevan hankesuunnitelman.

Lopuksi

Korttelin nro 20812 (KTY) rakennusoikeutta ja tonttijakoa muutetaan vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Tonteille ei siten osoiteta lisärakennusoikeutta.

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 4.12.2012 (433 §) lähettää Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkeria ja sitä ympäröiviä kortteleilta koskevan kaavamuutoksen nro 12173 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Kaavaehdotus mahdollistaa liikunta- ja kulttuurikäyttöön nykyisessä kaavassa osoitetun vanhan talletusvarasto Bunkkerin ottamisen myös opetuskäyttöön. Lisäksi kaava mahdollistaa asuntorakentamista olemassa olevan Bunkkeri-rakennuksen päälle yhteensä 4 800 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on liitteenä nro 1. Asemakaavakartta on liitteenä nro 2 ja kaavaselostus liitteenä nro 3.

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lausuntoa 28.2.2013 mennessä. Lausunnon antamiselle on myönnetty lisäaikaa 2.5.2013 saakka.

Esittelijä toteaa, että lausunto on laadittu kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen yhteistyönä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 4.12.2012
2 Kaavakartta
3 Kaavaselostus

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Yleisten töiden lautakunta 19.02.2013 § 59

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaava-alueen katujen mitoitus on suunniteltava niin, että ajoturvallisuuden vaatimat näkymät, kävely-yhteydet, ajoluiskat sekä pintakuivatuksen vaativat korot on mahdollista toteuttaa kaavan mukaisilla katualueilla.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Helsingin Satama -liikelaitos 8.2.2013

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston valmistelussa olevasta otsikossa mainitusta asemakaavamuutosehdotuksesta Helsingin Satama lausuu seuraavaa:

Käsittelyssä oleva asemakaavamuutos on osa kaupunginvaltuuston 08.08.2009 hyväksymää Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavaa(nro 11770), josta satamalautakunta on antanut lausuntonsa 19.08.2008. Lausunnossa on painotettu mm. että Jätkäsaaren suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon sataman edellyttämät erityistarpeet, toimintaedellytykset ja sen

vaikutus lähiympäristöön sekä varauduttava sen kehittämiseen tulevaisuudessa.

Nyt esillä olevassa kaavamuutosehdotuksessa on esitetty kortteliin 20811 opetus-, urheilu- ja asuintoimintaa, kortteliin 20821 opetus- ja urheilutoimintaa ja kortteliin 20812 toimitiloja.
Kaavaa laadittaessa ja sen toteuttamisen yhteydessä on varmistettava, että kaavaehdotuksen mukainen toiminta ei ole ristiriidassa satamatoiminnan kanssa. Maankäytössä tulee erityisesti asuin- ja opetuskäytön kortteleissa estää alusliikenteen ja Tyynenmerenkadun ajoneuvoliikenteen melun ja päästöjen levittäytyminen kortteleihin. Ratkaisua voi osaltaan helpottaa Tyynenmerenkadun ajoneuvoliikenteen ohjaaminen myös muille kokoojakaduille kuten Atlantinkadulle ja Länsisatamankadulle. Tyynenmerenkadun ja sataman läheisyyteen tulee kaava-alueella sijoittaa toimintoja, jotka ovat mahdollisimman vähän herkkiä liikenteen ja alusten aiheuttamalle melulle.

Suunnittelualueen tulee vähintäänkin olla omavarainen pysäköintiratkaisujen suhteen.

Etenkin Tyynenmerenkadulla laivojen tuloaikoina ajoneuvomäärä on suurimmillaan, mikä edellyttää riittäviä, sujuvia ja joustavia liikennejärjestelyjä niin Jätkäsaaressa kuin siihen liittyvillä liikennealueilla. Sataman liikenneyhteyksien turvaamiseksi on pääkatujen katualueen tilavaraukset suunniteltava kaikki liikennemuodot huomioiden, ja mikäli alueelta suunnitellaan liittymiä Tyynenmerenkadulle, ne on suunniteltava alisteisiksi Tyynenmerenkadulle.

Länsisatamassa toimivan sataman laivaliikenne suuntautuu tällä hetkellä pääasiassa Tallinnaan ja liikenne Länsiterminaalista on lisääntynyt vuosittain. Vuonna 2012 Länsiterminaalin kautta kulki noin 5,8 miljoonaa matkustajaa, vilkkaimpina päivinä jopa 27 000 matkustajaa päivässä ja reilut miljoona ajoneuvoa vuodessa. Terminaalista on päivittäin keskimäärin 10 laivalähtöä. Satamatoimintaa ohjaa mm. voimassa oleva ympäristölupa.

Matkustajasatamien sijainti Helsingin keskustassa tai aivan keskustan tuntumassa on merkittävä vetovoimatekijä kaupungille. Helsingissä vierailevat laivamatkustajat saapuvat suoraan ydinkeskustan palvelujen ja nähtävyyksien sydämeen ja matkalle lähdettäessä keskustan matkustajaterminaalit ovat helposti saavutettavissa. Helsingin Satama tarjoaa, ja pyrkii tulevaisuudessakin tarjoamaan, edellytykset Helsingin keskustassa ja keskustan tuntumassa olevien satamien ylläpidolle ja varustamoiden liiketoiminnan kehittämiselle.

Helsingin Satama onkin laatinut vuoden 2012 aikana satamanosien kehittämisohjelman, jonka mukaisesti Länsisatama on paras satamanosa lisätä kapasiteettia tyydyttämään kasvavan matkustajalauttaliikenteen tarpeita. Länsisatamaan on suunnitteilla merkittäviä investointeja vuosien 2013 - 2017 välisenä aikana. Jotta Länsisataman mahdollisuudet saadaan hyödynnetyksi, on myös katu- ja liikenneverkon läpäisykykyä sekä Jätkäsaaressa että siihen liittyvillä alueilla kehitettävä.

Lisätiedot

Satu Lehtonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527
satu.lehtonen(a)hel.fi

Opetusvirasto 31.1.2013

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää opetusvirastolta lausuntoa 4.12.2012 päivätystä Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikorttelien asemakaavan muutosehdotuksesta.

Alue sijaitsee Jätkäsaaressa, Länsiterminaalin välittömässä läheisyydessä, Tyynenmerenkadulla. Sataman vanha talletusvarasto Bunkkeri on nykyisessä asemakaavassa osoitettu liikunta- ja kulttuurikäyttöön. Asemakaavan muutos mahdollistaa Bunkkeriin sijoitettavan myös opetustoiminnan tiloja. Asemakaavan muutos mahdollistaa lisäksi townhouse-korttelin rakentamisen Bunkkerin katolle. Kaava mahdollistaa koulun tai oppilaitoksen pihan rakentamisen Bunkkerin eteläpuolelle niin, että korotetun pihan kautta päästään bunkkerin toiseen kerrokseen esteettömästi. Sisäänkäynti asuntoihin voidaan järjestää Bunkkerin pohjoispuolelta omilla porrashuoneilla.

Opetusvirasto toteaa, että sataman välitön läheisyys ei puolla peruskoulun sijoittamista Bunkkeriin. Myös Helsingin Satama on ottanut saman kannan. Ympäristökeskus on todennut koulujen ja niiden pihojen olevan ns. herkkiä kohteita, joiden ympäristöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota, koska lapset ovat tavallista herkempiä liikenteen ilmanlaatu- ja meluhaitoille. Koulupihalle tulee löytää herkälle kohteelle soveltuvampi ja liikenteen päästöiltä suojaisempi sijainti kauempaa satama- ja katualueesta. Pihan sijoituksessa tulee huomioida myös vanhan kaatopaikka-alueen sijainti ja kunnostussuunnitelmat.

Opetuslautakunta on lausunnossaan 16.11.2011 todennut Bunkkerin soveltuvan toisen asteen koulutuksen käyttöön. 11.12.2012 opetuslautakunta on tarkentanut lausuntoaan todeten Bunkkerin

soveltuvan hyvinvointialojen käyttöön. Tarve on 600 opiskelijapaikkaa. Bunkkerin sijainti on maantieteellisesti ja liikenteellisesti hyvä.

Sijoittamalla 2. asteen koulutustoimintaa Bunkkeriin saadaan myös kustannussäästöjä välituntipihan ja pysäköintilaitoksen rakentamatta jättämisellä. Bunkkeriin suunniteltuun toisen asteen hyvinvointialojen koulutukseen liittyy oleellisesti asiakastoiminta. On luontevaa ohjata kaikki oppilaitoksen henkilöliikenne pääsisäänkäynnin kautta. Suora kulku ulkoa toiseen kerrokseen ei tässä ratkaisussa ole edes toivottava.

Bunkkeriin sijoittuvat myös alueen tulevien peruskoulujen liikuntatilat. Lisäksi rakennus tulee toimimaan myös Jätkäsaaren ulkopuolelta tulevien lasten uinti- ja liikunnan opetuksen käytössä. Tähän liittyvän tilausbussiliikenteen kulku tulee järjestää turvallisesti. Lapset eivät saa joutua ylittämään liikenneväyliä bussista poistuessaan tai siihen noustessaan. Bunkkerin liikuntatilojen sisäänkäynti tulee suunnitella siten, että edessä voi samanaikaisesti olla vähintään 3 tilausbussia.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Liikuntalautakunta 29.01.2013 § 5

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Päätös

Liikuntalautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Jätkäsaaren Bunkkeria ja naapurikortteleita koskeva asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12173 seuraavan lausunnon:

Asemakaava muutosehdotus mahdollistaa Bunkkeriin sijoitettavien nykyisen asemakaavan mukaisten liikuntapalveluiden lisäksi opetustoimen tilojen sijoittamisen sekä asumisen sijoittamisen rakennuksen katolle. Bunkkerin eteläpuolelle saa sijoittaa Bunkkerin toimintoja palvelevan pihan sekä maanalaista pysäköintiä. Lisäksi asemakaavan muutosehdotuksessa Verkkokaupan kortteliin on tehty teknisluonteinen asemakaavamuutos.

Muutosalueen pinta-ala on 2,3 hehtaaria ja kokonaiskerrosala on 65 200 k-m², joka jakautuu liikunta-, kulttuuri- ja opetustoimentiloihin (34 500 k-m²), asuntoihin (4 800 k-m²) sekä toimitilakortteliin (25 900 k-m²). Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna rakennusoikeus kasvaa asuntojen rakennusoikeuden 4 800 k-m² verran. Bunkkeri on Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen omistuksessa. Bunkkerin tarve- ja hankesuunnitelmien laatiminen tapahtuu Tilakeskus-vetoisesti.

Liikuntalautakunta käsitteli Bunkkerin hanketta kokouksessaan 13.12.2011. Lausunnossaan kiinteistövirastolle lautakunta totesi: Nopeasti kehittyvä uusi kaupunginosa ympäristöineen, uusine asukkaineen ja kouluineen edellyttää riittävien liikuntatilojen tarjoamista. Alueen asukasmäärä vastaa pientä suomalaista kaupunkia. Monitoimitalo Bunkkeri palvelee Jätkäsaaren kaupunginosan lisäksi koko eteläistä ja läntistä kantakaupunkia, joten sillä on huomattava merkitys koko kaupungin liikuntapalveluille.

Rakennus sijaitsee tulevan Jätkäsaaren liikuntapuiston vieressä ja muodostaa sen kanssa toimivan kokonaisuuden. Helsingin alueella on nykyiselläänkin tarvetta Bunkkerin kaltaiselle monitoimihallille vapaaharjoittelun, ohjatun liikunnan ja liikuntaseurojen käyttöön. Uusien tilojen aikaansaama liikunnan harrastamisen kasvu lisää omalta osaltaan kuntalaisten psyykkistä ja fyysistä hyvinvointia ja on siten myös tärkeä osa ennaltaehkäisevää terveydenhuoltoa.

Bunkkerin uimahallin käyntimäärätavoite on 270 000 käyntikertaa vuodessa. Bunkkeriin tuleva uimahalli helpottaa oleellisesti Helsingissä olevaa vesipinta-alan puutetta sekä uimaopetuksen, uintiseurojen, vesijuoksijoiden, vesivoimistelijoiden että kuntouimareiden harjoitustilatarvetta.
Uimahalli on liikuntainvestointi, joka johtaa selvästi liikunta-aktiivisuuden kasvuun kaikissa ikäryhmissä. Uimahallien käyntikerrat uusissa halleissa ylittävät yleensä asetetut tavoitteet.

Tarveselvityksessä on uimahallin osalta saavutettu toivottu vesipinta-ala. Suunnitelmissa on esitetty pääallas, jossa on seitsemän 25 metrin rataa sekä vapaata tilaa myös vesijuoksulle ja vesivoimistelulle. Suunnitelmassa on myös opetusallas, monitoimiallas ja kahluuallas. Allastilat antavat myös hyvät mahdollisuudet vapaamuotoiseen virkistäytymiseen ja viihtymiseen uimahalliympäristössä. Hallin jatkosuunnittelussa hankeselvityksen yhteydessä tulee varmistaa, että uimahallin vaatimalle vedenkäsittelylle ja ilmanvaihdolle sekä aputiloille varataan riittävät tilavaraukset.

Bunkkerin liikuntatilat tulevat palvelemaan ainakin kahdenkymmenen eri lajin harrastajia. Suurimpina lajeina tulevat olemaan telinevoimistelu, eri sisäpalloilulajit, kamppailulajit, tanssiliikunta ja kuntosaliharjoittelu. Liikuntaseuratoiminnan ja muun ohjatun toiminnan lisäksi se tarjoaa monenlaisia mahdollisuuksia omatoimiseen liikunnanharrastamiseen lasten perusliikuntataitojen opettelusta itsenäiseen juoksuharjoitteluun. Viereiseen kouluun ei toteuteta erikseen liikuntatiloja, vaan se käyttää päivisin Bunkkerin liikuntasaleja. Tilojen arvioitu käyntimäärä on yli 500 000 käyntikertaa / vuosi. Bunkkeria voidaan verrata liikuntatilojen osalta lähinnä Liikuntamyllyyn ja Töölön kisahalliin, jotka liikuttavat vuodessa ihmisiä yhteensä yli miljoonan liikuntasuorituksen edestä.

Uimahallitilojen ja liikuntatilojen arvioitu vuosivuokra on 2 500 000 euroa. Tämän lisäksi tulevat henkilöstökulut, arviolta 1 500 000 euroa vuodessa. Toiminnan aloittamisen yhteydessä on myös varauduttava vähintään 1 200 000 euron irtokalustus ja varustehankintoihin. Liikuntavirastolla ei ole nykyisentasoisessa raamissa mahdollista järjestellä toimintojaan niin, että Bunkkerille voitaisiin osoittaa sen tarvitsema rahoitus. Hankkeen koko arvioituun kustannukseen on saatava erillismääräraha toteuttamisajankohdan käyttötalouteen sekä tarvittaviin investointeihin.

Liikuntalautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Ympäristölautakunta 29.01.2013 § 37

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Bunkkeriin tulee sijoittumaan liikunta-, kulttuuri - ja opetustoimentiloja ja kattotasolle myös asuntoja. Aiemmissa suunnitelmissa tarkoitus oli sijoittaa bunkkeriin myös peruskoulun tilat, mutta sittemmin hankkeesta on luovuttu ja peruskoululle kerrotaan kaavoitettavan tonttia bunkkerin länsipuolelle. Kaavaselostuksen mukaan bunkkeriin voi jatkossa sijoittua toisen asteen oppilaitos tai yksityinen koulu.

Bunkkerin eteläpuolelle on esitetty koulutiloihin liittyvän pihan rakentamista varten tontti. Pihatontin kohdalla alkaa meritäyttöalue, joka on tutkimusten mukaan pääosin jätetäyttöä. Kaatopaikan kunnostussuunnittelu on kaavaselostuksen mukaan kesken eikä piha-alueen maaperän kunnostusratkaisu ole vielä tiedossa.

Pihatonttia koskevat melusuojausmääräykset ja 20 metrin etäisyysvaatimus Tyynenmerenkatuun nähden. Tyynenmerenkadun liikennemäärän ennustetaan vuonna 2030 olevan 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on matkustajalaivojen kautta kulkevan rekkaliikenteen vuoksi 20 % eli huomattavan korkea. Liikenteen melu ja pakokaasupäästöt heikentävät huomattavasti kadun varren ympäristöolosuhteita. Liikenteen lisäksi aluetta kuormittavat laivojen melu ja päästöt. Ympäristölautakunnan mielestä bunkkerin

eteläpuolinen Tyynenmerenkatuun rajoittuva alue ei sovellu melulle ja epäpuhtauspäästöille herkkien ryhmien kuten lasten käyttöön, mikä tulee huomioida opetuskäytön suunnittelussa.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 29.01.2013 § 24

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon koskien Jätkäsaaren Bunkkeria ja naapurikortteleita koskeva asemakaavan muutosehdotusta (nro 12173).

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta ja laajennusta suunniteltaessa on huomioitava, että rakennuksen on täytettävä kokonaisuutena sille asetetut paloturvallisuusmääräykset. Olemassa olevan rakennuksen korkeus on lähes 40 metriä, minkä päälle on suunniteltu jopa kolmikerroksisia asuinrakennuksia.

Rakennuksen ominaisuuksien johdosta oleellisten paloturvallisuusmääräyksien, koskien esimerkiksi kantavia rakenteita, uloskäytäviä ja pelastuslaitoksen toimintamahdollisuuksia, vaatimusten toteuttaminen voi ajaa kohtuuttomiin kustannusvaikutuksiin. Ehdotetaan poistettavaksi kaavasta mahdollisuus sijoittaa viitesuunnitelmassa mainittuja townhouse-asuntojen kaltaisia asuntoja Bunkkerin päälle.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236
katja.seppala(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.12.2012 § 433

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Ksv 0846_4, Tyynenmerenkatu 11 - 13, karttaruutu G2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 4.12.2012 päivätyn 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20811 tontin 2 ja korttelin 20812 sekä katualueiden (muodostuu uusi kortteli 20821) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti antaa seuraavan jatkosuunnitteluohjeen: Nähtävillä olon yhteydessä tutkitaan puurivin tai muun istutuksen osoittamista Rionkadulle ja mikäli tarpeen katualueen ulottamista kaava-alueeseen

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus

- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Suvi Rämö

Käsittely

04.12.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Mari Holopaisen vastaehdotus: Nähtävillä olon yhteydessä tutkitaan puurivin tai muun istutuksen osoittamista Rionkadulle ja mikäli tarpeen katualueen ulottamista kaava-alueeseen.

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä vastaehdotuksen ilman äänestystä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu / talous, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Helena Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu / geo, puhelin: 310 37325
helena.korjus(a)hel.fi
Anna Nervola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37135

anna.nervola(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu / melu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Pia Sjöroos, arkkitehti, puhelin: 310 37281
pia.sjoroos(a)hel.fi
Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu / infra, puhelin: 310 37252
mikko.stenius(a)hel.fi

TOTEUTUSSOPIMUS

1. OSAPUOLET JA TOTEUTUSALUE

Maanomistajana ja –luovuttajana sekä uimahallin ja liikuntatilojen vuokralaisena

Helsingin kaupunki,
jota edustaa kiinteistölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "**Kaupunki**")

ja

Omasta puolestaan ja/tai perustamansa/perustettavan yhtiön/yhtiöiden puolesta ja lukuun

SRV Rakennus Oy
Y-tunnus 1728244-6
PL 555, Tarvonsalmenkatu 15, 02601 Espoo
(jäljempänä: "**Toteuttaja**")

Liitekartan 1 osoittama noin 8 588 m2:n suuruinen määräala, joka muodostuu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 254 tontista 1.Jäljempänä "**Toteutusalue**".

Toteutusalue on määritelty tarkemmin liitekartassa 1.

Kaupunki ja Toteuttaja jäljempänä yhdessä: "**Osapuolet**" tai erikseen "**Osapuoli**"

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kiinteistölautakunta, 2.10.2014 (478 §)
Kaupunginhallitus, 17.11.2014 (1203 §)
Kaupunginvaltuusto, 26.11.2014 (8 §)
Kiinteistölautakunta, 28.4.2015 (4 §)
Kiinteistölautakunta, x.x.2015 (xx §)
Kaupunginhallitus, x.x.2015 (xx §)
Kaupunginvaltuusto, x.x.2015 (xx §)

3. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginvaltuusto päätti 26.11.2014 (366 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20811 ohjeellisesta tontista 2 ja sillä sijaitsevasta ns. Bunkkeri-rakennuksesta (jäljempänä: "**Bunkkerin rakennus**") toteutuskilpailun.

Toteutuskilpailu järjestettiin julkisena hankintana käyttäen rajoitettua menettelyä, jonka jälkeen asiassa on [•] siirrytty neuvottelumenettelyyn. Toteutuskilpailua varten laadittiin neuvottelumenettelyn lopputuloksena 29.3.2016 päivätty tarjouspyyntö (jäljempänä: "**Tarjouspyyntö**") jonka osana oli 22.12.2015 päivätty hankekuvaus (jäljempänä: "**Hankekuvaus**").

Tarjouspyyntö ja Hankekuvaus ovat tämän Toteutussopimuksen liitteinä nro 3 ja 5.

Toteuttaja on 31.3.2016 esittänyt kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen (jäljempänä: "**Tarjous**") ja siihen sisältyvän kilpailuehdotuksen (jäljempänä: "**Kilpailuehdotus**").

Tarjous ja Kilpailuehdotus ovat tämän Toteutussopimuksen liitteenä nro 2.

Tällä Toteutussopimuksella (jäljempänä ja edellä: "**Toteutussopimus**") on tarkoitus Tarjouspyynnön, Tarjouksen, Kilpailuehdotuksen ja näiden liitteiden mukaisesti sopia Toteutussopimuksen kohdassa 1. mainitun Toteutusalueen toteuttamisesta ja toteuttamisen periaatteista Kaupungin ja Toteuttajan välillä.

Osapuolet toteavat, että yhdessä tämän Toteutussopimuksen kanssa on allekirjoitettu myös Toteutusaluetta koskeva erillinen kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä: "**Esisopimus**").

Kaupungin tarkoituksena on myydä Tontti ja sillä sijaitseva Bunkkerin rakennus Ostajalle ja vuokrata Ostajalta tämän Bunkkerin rakennukseen toteuttamat liikunta- ja uimahallitilat erikseen allekirjoitettavan vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

4. ASEMAKAAVATIEDOT JA LAADITTAVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tonttia koskeva asemakaavatilanne ilmenee Hankekuvauksen kohdasta 3.3.

Toteutusalueen Kilpailuehdotuksen mukainen toteuttaminen edellyttää voimassaolevan asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muutos tehdään ns. kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä Toteuttajan ja Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Toteuttaja sitoutuu lisäksi kehittämään Kilpailuehdotusta yhteistyössä Helsingin kaupungin liikuntaviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

Helsingin kaupunki käsittelee Kilpailuehdotuksen toteuttamisen edellyttämän asemakaavan muutoksen normaalin kaavoitusprosessin mukaisesti. Sitomattomana tavoitteena on asemakaavan hyväksyminen ja voimaantulo viimeistään 31.5.2017, mikäli kaavasta ei valiteta hallintooikeuteen.

Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää lopulta kaupunginvaltuusto. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tällä Toteutussopimuksella sovita eikä voida sopia rakennusluvan, mainitun kaavapäätöksen tai muiden viranomaispäätösten lopullisesta sisällöstä.

5. TOTEUTUSVELVOLLISUUDEN SISÄLTÖ

Toteuttaja sitoutuu tällä Toteutussopimuksella noudattamaan edellä kohdassa 1. esitetyn Toteutusalueen suunnittelussa ja toteuttamisessa tämän Toteutussopimuksen, Tarjouksen, Tarjouspyynnön, Kilpailuehdotuksen, Esisopimuksen ja näiden liitteiden ehtoja ja niistä ilmeneviä periaatteita.

Toteutusalue suunnitellaan ja toteutetaan Toteuttajan kokonaisvastuuperiaatteella. Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella Toteutusalueen kokonaan valmiiksi tämän Toteutussopimuksen, Tarjouksen, Kilpailuehdotuksen, Esisopimuksen ja näiden liitteiden mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen. Toteutusalue tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti sekä mahdollisimman nopeasti laadittavaa asemakaavanmuutosta noudattaen ottaen kuitenkin huomioon Esisopimuksen mukaisen lopullisen Toteutusaluetta koskevan kiinteistökaupan tekemisen aikataulun.

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Toteutusalueen toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Toteuttaja on edelleen velvollinen noudattamaan Toteutusalueelle myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Toteuttaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Toteutusalueen toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä Toteutusalueen hankkeiden toteutuksen valvonnasta. Kaupungilla on kuitenkin oikeus kustannuksellaan nimetä hankkeeseen oma edustajansa, joka valvoo Kaupungin etua suunnittelu- ja rakentamisvaiheen aikana ja jolla on oikeus osallistua ilman päätösvaltaa mm. suunnittelu- ja työmaakokouksiin, saada informaatiota työmaan aikatauluista sekä muista Kaupungin oikeuksiin ja velvoitteisiin liittyvistä tekijöistä. Valvojan osallistumisoi-

keutta ja tiedonsaantia voidaan rajoittaa ainoastaan siltä osin kuin kokoukset, informaatio tai muut em. asiat koskevat Toteutusalueen muiden käyttäjien tiloja.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Toteutussopimuksessa tai Esisopimuksessa voida millään tavoin sopia Helsingin kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta. Tästä johtuen Kaupunki ei vastaa Toteuttajalle mahdollisista viranomaismääräyksistä taikka -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Samoin Kaupunki ei vastaa Toteuttajalle mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakennus- tai muiden viranomaislupien käsittely valitusten johdosta pitkittyy tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Toteuttaja sitoutuu noudattamaan Kaupungin tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen sekä näiden liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita ja määräyksiä, joita Kaupunki kohtuudella voi esittää.

5.1. TOTEUTUSALUEEN SUUNNITTELUN SITOVAT LÄHTÖKOHDAT

Toteutusalueen suunnittelun sitovat lähtökohdat ilmenevät Kilpailuehdotuksesta sekä Hankekuvauksen kohdasta 5.

5.2. TOTEUTUSALUEEN TOTEUTTAMISEN KAUPUNKIKUVALLISET VAATIMUKSET

Toteutusalueen toteuttamisen sitovat kaupunkikuvalliset vaatimukset ilmenevät Hankekuvauksesta ja erityisesti sen kohdista 5 ja 6.

Tämän lisäksi Toteutusalue on suunniteltava ja toteutettava kaupunkikuvallisilta perusratkaisuiltaan Kilpailuehdotuksesta ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Toteutusalueen suunnittelussa ja toteutuksessa on muutoinkin noudatettava Kilpailuehdotuksesta ilmeneviä Toteutusalueen kehittämis- ym. teemoja.

5.3. TOTEUTUSALUEEN TOTEUTTAMISEN TOIMINNALLISET VAATIMUKSET

Toteutusalueen toteuttamisen sitovat toiminnalliset vaatimukset ilmenevät Kilpailuehdotuksesta sekä Hankekuvauksen kohdista 4, 5 ja 6.

5.3.1. Uimahalli ja muut liikuntatilat

Toteuttaja sitoutuu suunnittelemaan ja toteuttamaan kustannuksellaan Toteutusalueelle Helsingin kaupungin käyttöön uimahalli- ja liikuntatilat Osapuolten välillä neuvotellun vuokrasopimuksen (liite 4) (jäljempänä: "**Vuokrasopimus**") ja sen liitteiden mukaiseen laatu- ja varustetasoon. Uimahalli- ja liikuntatilojen rakennusurakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998.

Vuokrasopimus tullaan allekirjoittamaan lopullisen Toteutusaluetta koskevan kiinteistökaupan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kaupungille vuokrattavien tilojen valmistumisesta ja luovuttamisesta Kaupungin hallintaan on tarkemmin sovittu Vuokrasopimuksessa.

5.3.2. Toteutusalueelle toteutettavien hankkeiden hallinnointi

Toteutusalueelle mahdollisesti toteutettava asuntorakentaminen tulee toteuttaa asunto-osakeyhtiömuotoisena rakentamisena, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Toteutusalueelle toteutettavien uimahallin ja muiden liikuntatilojen rakentaminen sekä mahdollisesti toteutettava asunto-, toimitila-, liiketilaym. rakentaminen edellyttää, että Toteutusalueelle perustetaan eri pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen hallinnointia varten Toteuttajan arvioima riittävä määrä asunto- ja/tai kiinteistöosake- ja/tai muita yhtiöitä.

Toteuttaja vastaa kustannuksellaan edellä tässä kohdassa tarkoitettujen yhtiöiden perustamisesta ja Toteutusalueelle toteutettavien hankkeiden hallinnoinnista. Toteuttaja perustaa uimahalli- ja muiden liikuntatilojen hallinnointia varten keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön.

Edelleen Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan Toteutusalueen toteuttamisen ja hallinnoinnin järjestämiseksi tarpeellisen hallinnanjakosopimuksen. Hallinnanjakosopimus on esitettävä Kaupungin hyväksyttäväksi ja Kaupunki hyväksyy hallinnanjakosopimuksen Vuokrasopimuksen mukaisesti.

Toteuttaja vastaa kustannuksellaan toteutuskohteen vakuuttamisesta rakennusaikaisen vahingon varalta. Toteuttaja ei kuitenkaan ole velvollinen vakuuttamaan Kaupungin omia erillistoimitusten kohteita eikä Kaupungin irtainta omaisuutta.

5.4. RAKENTAMISEN LAATU JA RAKENNUSLUPASUUNNITELMIEN HYVÄKSYMINEN

Toteutusalueen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian Länsisataman alueRakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa (aluetyöryhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset ym.). Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa Osapuolet neuvonantajineen ja asiantuntijoineen ovat läsnä. Toteuttaja on velvollinen nimeämään organisaatioistaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin.

Toteuttaja on velvollinen ilmoittamaan Toteutusalueen rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman alueRakentamisprojektille (projektinjohtaja Outi Säntti, puh. (09) 310 25976, sposti. outi.santti@hel.fi).

Toteutusalueelle toteutettavien uimahallin ja muiden liikuntatilojen lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä arviointiryhmän, kiinteistöviraston tilakeskuksen ja liikuntaviraston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Toteutusalueelle mahdollisesti toteutettavien asunto-, toimitila- ja liiketila- ym. hankkeiden lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä kiinteistöviraston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Siltä osin kuin Kilpailuehdotuksessa esitettyjä kehittämisteemoja yms. ei voida todentaa rakennuslupasuunnitelmista, Kaupungilla on oikeus edellyttää muita em. vaatimukset täyttäviä kohtuullisia selvityksiä (tarvittaessa ulkopuolisen asiantuntijan laatimia).

Toteutusalueen jatkosuunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla hyväksyttyjen suunnitelmien mukaisesti. Toteutusalueen rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville edellä tässä kohdassa tarkoitettujen suunnitelmien muutoksille on saatava kiinteistöviraston ja liikuntaviraston hyväksyntä.

Toteutussopimuksen irtisanomisen osalta noudatetaan sitä, mitä kohdassa 10. on sanottu ja sopimussakon perimisen osalta sitä, mitä kohdassa 14. on sanottu.

5.5. TOTEUTTAMISEN MÄÄRÄAJAT SEKÄ RAKENTAMISEN ETENEMINEN

Toteuttaja sitoutuu Toteutusalueen toteuttamisessa noudattamaan alla olevia määräaikoja:

Tämän Toteutussopimuksen kohdassa 5.3.1. mainittujen liikunta- ja uimahallitilojen rakentaminen tulee aloittaa viipymättä, kun niiden rakentamisen edellytykset eli Esisopimuksessa sovitut lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytykset ovat kaikki täyttyneet ja lopullinen kiinteistökauppa toteutettu. Tilojen luovutus tapahtuu Vuokrasopimuksen mukaan.

Toteutusaluetta koskevan lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytykset on sovittu Esisopimuksessa kohdissa 5. ja 10.

Toteutusalueelle mahdollisesti toteutettavien asunto-, toimitila- ja liiketila- ym. hankkeiden rakentaminen tulee aloittaa mahdollisimman pian, kun niiden rakentamisen edellytykset eli Esisopimuksessa sovitut lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytykset ovat kaikki täyttyneet ja lopullinen kiinteistökauppa toteutettu. Selvyyden vuoksi todetaan, että Toteutusalueen rakentaminen tullaan toteuttamaan vaiheittain Toteutusalueen tulee kuitenkin kokonaisuudessaan olla rakennettu täysin valmiiksi Toteutussopimuksen, Tarjouksen, Kilpailuehdotuksen ja näiden liitteiden mukaisesti sekä hyväksytty rakennusvalvontaviranomai-

sen toimesta käyttöönotettavaksi viimeistään seitsemän (7) vuoden kuluttua Toteutusaluetta koskevan lopullisen kiinteistökaupan tekemisestä lukien.

Mikäli Tontin toteutus viivästyy Toteuttajasta riippumattomista syistä tai Kaupungin tuottamuksesta, on Toteuttajalla oikeus seuraamuksitta saada viivästystä vastaava pidennys Toteutussopimuksen sekä Esisopimuksen mukaisiin Toteutusalueen rakentamistöiden loppuunsaattamista koskeviin määräaikoihin sekä liikunta- ja uimahallitilojen Vuokrasopimuksen määräaikoihin.

5.6. TOTEUTTAMISELLE ASETETTUJEN MÄÄRÄAIKOJEN PIDENTÄMINEN

Edellä kohdassa 5.5. esitetyt määräajat ovat sitovia ja Toteuttaja on velvollinen toteuttamaan Toteutusalueen määräaikojen puitteissa. Toteuttajan tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon määräajat ja myötävaikuttaa niiden toteutumiseen.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää määräaikoihin pidennystä. Samalla on tarvittaessa sovittava Esisopimuksessa Toteutusalueesta muodostettavan tontin ostamiselle asetetun määräajan pidentämisestä.

Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu selkeästi Toteuttajan vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevasta esteestä, jota Toteuttajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon Toteutussopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia Toteuttaja ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa.

Erikseen todetaan, että asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Toteuttajalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä. Tällaisena syynä ei myöskään pidetä rakennushankkeen toteuttamiseen tavanomaisesti kuuluvia viivästystilanteita, kuten esimerkiksi hankkeiden toteuttamisen edellyttämien lupien normaalina pidettävää viranomaiskäsittelyn pitkittymistä.

Mikäli määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, Toteuttaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä kirjallisesti kiinteistövirastolle. Ilmoitukseen on sisällytettävä seuraavat selvitykset:

1. Määräaika, jota todennäköinen viivästyminen koskee.
2. Todennäköisen viivästymisen syyt ja sen arvioitu kesto.
3. Selvitys Toteuttajan toimista viivästymisen välttämiseksi ja/tai sen minimoimiseksi.
4. Muut mahdolliset selvitykset, joilla voi olla merkitystä harkittaessa asetetun määräajan pidentämistä.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Viivästyksen syiden ja keston arviointi sekä määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikakohtaisesti eikä

yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Ilmoitus määräajan mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

Mikäli Toteuttajan ja Kaupungin välillä syntyy erimielisyyttä viivästyksen syistä tai sen kestosta, Toteuttajan viivästyksen välttämistä tai sen vaikutusten rajoittamista koskevan velvoitteen laajuudesta tai muusta vastaavasta seikasta, noudatetaan erimielisyyksien ratkaisemisessa sitä, mitä Toteutussopimuksen kohdassa 11. (erimielisyyksien ratkaiseminen) on sanottu.

Edellä todetusta huolimatta Kaupungille Bunkkerin rakennuksesta vuokrattavien tilojen valmistumisen aikataulun ja vuokra-ajan alkamisen määräaikojen osalta noudatetaan kuitenkin Vuokrasopimuksessa sovittua. Mikäli Toteutussopimus ja Vuokrasopimus (liite 4) ovat vuokratilojen valmistumisaikataulun ja vuokra-ajan alkamisen osalta ristiriidassa keskenään, noudatetaan Vuokrasopimuksessa sovittua ottaen kuitenkin Toteutussopimuksen kohdassa 5.5. todettu huomioon.

5.7. MUUTA TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVAA

5.7.1. Autopaikat ja pysäköinti sekä väestönsuojapaikat

Toteutusalueelle toteutettavien hankkeiden asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sekä mahdolliset muut autopaikat on sijoitettava Toteuttajan kustannuksella Toteutusalueesta muodostettavalle tontille.

Toteutusalueelta on osoitettava 32 autopaikkaa Kaupungille. Näiden autopaikkojen hinta sisältyy Toteuttajan antamaan huoneenvuokraa koskevaan tarjoukseen, joten Kaupunki ei maksa niistä erillistä korvausta.

Toteutusalueelle toteutettaville hankkeille on osoitettu yhteensä 460 v estönsuojapaikkaa Jätkäsaaren yhteisväestönsuojasta.

Ellei Kaupunki tai Jätkäsaaren pysäköinti Oy toisin määrää, Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan Toteutusalueelle toteutettavien hankkeiden viranomaismääräysten edellyttämistä väestönsuojatiloista 460 väestönsuojapaikkaa Jätkäsaarenkallion alueelle toteutettavan kalliopysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettavaan yhteisväestönsuojaan.

Tältä osin Toteuttajan rakennushanketta varten perustamat yhtiöt ovat velvollisia ryhtymään väestönsuojapaikkojen osalta Helsingin kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi Kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella. Toteuttajan rakennushanketta varten perustamat

yhtiöt tulevat liittymään alueellisen pysäköintiyhtiön osakkaiksi vaiheittain Toteutusalueen rakentamistöiden etenemisen mukaisesti.

Toteuttajan rakennushanketta varten perustamat yhtiöt ovat velvollisia kunkin yhtiön rakennuksen rakentamistöiden käynnistymisen yhteydessä tekemään pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua kunkin yhtiön rakennuksen rakentamistöiden käynnistymisestä lukien.

Loput Toteutusalueelle toteutettavien hankkeiden mahdollisesti edellyttämät väestönsuojapaikat on sijoitettava Toteuttajan kustannuksella Toteutusalueesta muodostettavalle tontille rakennettaviin väestönsuojiin.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköinnin, autopaikkojen tai väestönsuojapaikkojen järjestämisestä Toteuttajalle aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista tai mahdollisesti vaadittavista autopaikkojen väliaikaisjärjestelyistä aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista, elleivät nämä ole aiheutuneet Kaupungin tuottamuksesta.

5.7.2. Toteutusalueen rakennusten energiatehokkuus

Toteutusalueelle uudisrakennustuotantona mahdollisesti toteutettavien asunto-, toimitila- ja liiketila- ym. hankkeiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

Toteuttaja on velvollinen viimeistään ennen tässä kohdassa tarkoitettujen hankkeiden rakennuslupien hakemista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle Toteutusalueelle rakennettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston hyväksymän selvityksen.

5.7.3. Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä ja tähän liittyvät ehdot

Alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän ja siihen liittymisen osalta noudatetaan sitä, mitä Esisopimuksen liitteessä 3 (lopullisen kiinteistökaupan ehdot) on sanottu.

5.7.4. Rakentamisen logistiikan ohjaus

Kaupungin tavoitteena on Jätkäsaaren rakentamistoiminnan ja työmaajärjestelyjen ohjaaminen siten, että rakentamiseen liittyvät toiminnat, kuten työnaikainen liikenne, kuljetukset, tonttikohtainen rakentaminen, katualueiden rakentaminen, varastointi, työaluevaraukset ja työnaikainen pysäköinti sujuvat mahdollisimman hyvin ja niiden asumiselle koituva häiriövaikutus on mahdollisimman vähäinen.

Kaupunki on laatinut alueellisen rakentamisen logistiikkasuunnitelman. Alueellisessa suunnitelmassa on määritelty ne periaatteet, joiden mukaan rakentamistoimintaa ohjataan.

Kaupungin toimeksiannosta, ja sen edustajana alueella toimii lisäksi logistiikkaoperaattori. Operaattorin tehtävänä on mm. huolehtia aluerakentamisen toimintojen sujumisesta ja tiedonkulusta ympärivuotisesti sekä keskitettyjen palveluiden järjestämisestä siltä osin kuin toimintoja ei voida järjestää rakennuttajien tonteilla.

Toteuttaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan laatimaan Toteutusaluetta koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Toteuttaja on velvollinen noudattamaan em. logistiikkasuunnitelmia. Toteuttaja on edelleen velvollinen noudattamaan kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antam.. ohjeita ja määräyksiä.

Toteuttaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös Toteutusalueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli Toteuttaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä Toteuttaja kohtuullisessa ajassa siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä Toteuttajalta.

5.7.5. Alueellinen yhteismarkkinointi ja markkinointimaksu

Jätkäsaaren alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien/rakennuttajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Kaupunki osoittaa näyttelytilat Jätkäsaaren alueelle toteutettavien hankkeiden esittelyä ja yhteismarkkinointia varten.
Kaupunki perustaa Jätkäsaaren Internet-sivuston harkintansa mukaan.

Toteuttaja on velvollinen tuomaan esille ja markkinoimaan hankettaan em. näyttelytiloissa, mahdollisesti perustettavilla Jätkäsaaren Internet-sivustoilla sekä kaupungin mahdollisesti järjestämässä kaupunkiraken-

tamisnäyttelyssä. Esittely- ja markkinointiaineisto koostuu mm. hankkeen yleiskuvauksesta, havainnekuvista, muusta tavanomaisena pidettävästä esittely- ja markkinointiaineistosta sekä hanketta kuvaavasta pienoismallista.

Aineisto pienoismalleineen on toimitettava esille pantavaksi ennen Toteutusalueen rakentamisen aloittamista ja pidettävä esillä kuusi (6) kuukautta Toteutusalueen valmistumisen jälkeen, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mahdollisen kaupunkirakentamisnäyttelyn materiaalin toimittamisesta annetaan ohjeet erikseen.

Kaupunki antaa erikseen tarkemmat ohjeet esittely- ja markkinointiaineiston sisällöstä ja laajuudesta sekä pienoismallista. Toteuttaja vastaa kustannuksellaan em. aineiston ja pienoismallin tuottamisesta.

Toteuttajalla on oikeus ilman kaupungin erillistä suostumusta käyttää Kaupungin omistamaa Jätkäsaaren "Hyvä Jätkä" markkinointitunnusta Toteutusalueensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.

Toteuttaja on velvollinen suorittamaan näyttelytilojen järjestämisestä Kaupungille korvauksen. Korvaus maksetaan kertasuorituksena Kaupungin esittämän laskun mukaisesti. Korvaus määräytyy Toteuttajan kanssa yhteistyönä ja vastaisuudessa laadittavassa asemakaavassa Toteutusalueesta muodostettavalle Tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,40 euroa/k-m² (+ ALV). Edellä mainituin perustein määräytyvä yhteismarkkinointimaksu on suoritettava Toteutusalueesta muodostettavan tontin kiinteistökaupan allekirjoittamisen yhteydessä.

Maksua ei palauteta sen suorittamisen jälkeen.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan Kaupungin ja Toteuttajan kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

5.7.6. Muuntamotilat ja jakokaapit

Toteuttaja on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan Toteutusalueelle asemakaavamääräysten edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen Toteutusalueella.

Toteuttaja on lisäksi velvollinen kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan Toteutusalueelle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden ja kaavamääräysten mukaisesti. Muuntamoiden mahdollinen sijoittuminen Toteutusalueelle tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun ede-

tessä. Helen Sähköverkot Oy vuokraa po. muuntamotilat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkot Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista Toteuttajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, elleivät ne ole johtuneet Kaupungin tuottamuksesta.

5.8. MAAPERÄÄ KOSKEVAT TIEDOT, TOTEUTUSALUEEN RAKENTAMISKELPOISUUS, VANHAT RAKENTEET YMS. JA JOHTOSIIRROT SEKÄ RAKENTAMISEN YHTEENSOVITTAMINEN

5.8.1. Maaperätiedot, kunnostaminen ja kustannustenjako

Toteutusalueen maaperän tietojen, kunnostamisen ja kustannusvastuun ym. seikkojen osalta noudatetaan sitä, mitä Esisopimuksessa ja sen liitteenä 3 olevassa lopullisessa kiinteistökaupassa noudatettavissa ehdoissa on sovittu.

5.8.2. Toteutusalueen rakentamiskelpoisuus

Helsingin kaupunki pyrkii rakentamaan Toteutusalueen ulkopuolelle yleiset alueet ja kunnallistekniset verkostot Toteutusalueen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

5.8.3. Vanhat rakenteet yms. Toteutusalueen maaperässä Bunkkerin rakennuksen ulkopuolella

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan rakentamisen edellyttämässä laajuudessa Toteutusalueella tai sen maaperässä Bunkkerin rakennuksen ulkopuolella mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Toteuttajan ja Kaupungin välillä neuvotellaan kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Toteuttaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Toteuttajan hankkeelle saattaa aiheutua Toteutusalueen maaperän puhdistamisesta tai Toteutusalueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Kaupunki vastaa Toteutusalueen maaperästä ja Bunkkerin rakennuksen pilaantumisesta Esisopimuksen ja sen liitteen 3 mukaisesti.

5.8.4. Johtosiirrot

Kaupunki ilmoittaa, että se pyrkii kustannuksellaan suorittamaan tarpeelliset käytössä olevien johtojen johtosiirrot ennen Toteutusalueen rakentamisen aloittamista. Toteuttaja on kuitenkin velvollinen ennen Toteutusalueen rakentamisen aloittamista erikseen selvittämään Toteutusalueen johtotiedot (kaupunkimittausosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Toteuttaja on lisäksi velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Toteutusalueella, mikäli Toteutusalueen vastaisuudessa laadittavan asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin Toteuttaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin asian selvittämiseksi.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Toteuttajan hankkeelle saattaa aiheutua Toteutusalueella olevien johtojen johtosiirroista, mikäli tämä ei ole aiheutunut Kaupungin tuottamuksesta.

5.8.5. Rakentamisen yhteensovittaminen

Toteuttaja on velvollinen tarvittaessa ja tarpeellisilta osin yhteen sovittamaan Toteutusalueen suunnittelun ja toteuttamisen yleisten alueiden, kunnallistekniikan ja ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen ja suunnittelun kanssa.

Tältä osin Toteuttajan tulee erityisesti huomioida se, mitä Hankekuvauksessa ja sen kohdissa 2.2 ja 3.1 on sanottu.

6. TOTEUTUSALUEESTA MUODOSTETTAVAN TONTIN LUOVUTTAMINEN

Osapuolet toteavat, että Toteuttajan velvollisuudesta ostaa ja Kaupungin velvollisuudesta myydä Toteutusalueesta muodostettava tontti on sovittu Toteuttajan ja Kaupungin välillä erillisellä kiinteistökaupan esisopimuksella (edellä ja jäljempänä: "**Esisopimus**").

Osapuolet toteavat edelleen, että Toteutusalueesta muodostettavan tontin ostaminen on osaltaan tässä Toteutussopimuksessa sovitun Toteuttajan toteutusvelvoitteen täyttämisen edellytyksenä. Näin ollen Toteuttaja ei ole velvollinen toteuttamaan Toteutusaluetta tämän Toteutussopimuksen mukaisesti, mikäli Toteutusaluetta koskevaa lopullista kiinteistökauppaa ei lopulta toteuteta.

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan Esisopimuksen tämän Toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Toteutusalueesta muodostettavan tontin ostamisen määräajasta, kauppahinnan maksamisesta, lopullisen kiinteistökaupan olennaisimmista ehdoista ym. seikoista on sovittu edellä mainitussa Esisopimuksessa.

7. RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT

Toteutusalueen toteuttaminen saattaa edellyttää muun ohella yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sopimista ja tarvittavien rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten tekemistä.

Toteuttaja vastaa kustannuksellaan Toteutusalueen toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasite- ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt kohdistuvat katu-, puisto- tai muille yleisille alueille, on Toteuttaja tarvittaessa velvollinen kustannuksellaan hakemaan niiden perustamisen mahdollisesti edellyttämät sijoitusluvat rakennusvirastolta.
Kaupunki ei vastaa mistään rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista aiheutuvista velvoitteista eikä haitoista, vahingoista tai kustannuksista, ellei erikseen toisin sovita.

Kaupunki varaa oikeuden sisällyttää Toteutusalueesta muodostettavan tontin lopulliseen kauppakirjaan kaikki rasitteenluonteiset ehdot, jotka johtuvat laadittavasta asemakaavan muutoksesta ja edellyttäen, ettei näistä aiheudu kohtuutonta haittaa Toteutusalueen asemakaavan mukaiselle käytölle.

8. LYHYTAIKAINEN VUOKRAAMINEN RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN

Rakennusluvan hakemista varten Toteuttaja on tarvittaessa velvollinen vuokraamaan Toteutusalueesta muodostettavan tontin lyhytaikaisella kuuden (6) kuukauden vuokrasopimuksella. Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta maanrakennus- tai rakennustöiden aloittamiseen Toteutusalueella, ellei toisin sovita. Lyhytaikaista vuokrausta haetaan vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertasuorituksena Toteutusalueesta muodostettavasta tontista kahden kuukauden (2 kk) maanvuokran. Mikäli Toteutusalueesta muodostettava tontti vuokrataan lyhytaikaisesti myös maanrakennustöiden aloittamista varten, vuokraa peritään joka kuukaudelta. Toteutusalueesta muodostettavan tontin vuokra määrätään Kaupungin normaalisti käyttämien hinnoitteluperiaatteiden mukaisesti huomioon ottaen mm. yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset. Vuokra lasketaan vuokrauksen hetkellä voimassaolevan asemakaavan kaavakarttaan merkityn kerrosalan mukaan ja ottaen huomioon rakennuslupahakemuksen mukaisen kerrosalan määrän ja tyypin. Siten vuokra lasketaan sen rakennusoikeuden määrän ja

tyypin osalta, jota Toteuttajan rakennuslupahakemus koskee. Esimerkinomaisesti todettakoon, että mikäli rakennuslupahakemus koskisi uimahalli- ja liikuntatiloja (laajuus 13 620 k-m2) ja toimisto-, liike- ja myymälätiloja (laajuus 350 k-m2), olisi lyhytaikaisen vuokrauksen vuokran määrä kokonaisuudessaan noin 22 800 euroa.

Toteutusalueesta muodostettavan tontin lyhytaikaisessa vuokraamisessa noudatetaan muutoin Kaupungin tavanomaisia vuokrausehtoja.

9. VAKUUDET

Tämän Toteutussopimuksen sekä Esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Kaupungilla on oltava Toteuttajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yhden miljoonan viidensadantuhannen (1 500 000,00) euron omavelkainen takaus tai muu vastaavan suuruinen Kaupungin hyväksymä vakuus, joka on voimassa siihen asti, kunnes Toteutusalue on rakennettu täysin valmiiksi ja Toteuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki Tarjoukseen, Tarjouspyyntöön, Kilpailuehdotukseen, Toteutussopimukseen, Esisopimukseen ja Toteutusalueesta muodostettavan tontin lopulliseen kiinteistökaupan kauppakirjaan ja näiden liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 31.12.2025 saakka.

Toteuttajalla on oikeus antaa takaus kolmen vuoden jaksoissa.

Toteuttaja on luovuttanut tämän Toteutussopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X Pankki Oyj:n antaman yhden miljoonan viidensadantuhannen (1 500 000,00) euron suuruisen omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxxx, joka on voimassa xx.xx.201x saakka.

Toteuttaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy katkeamattomana edellä mainitun määräajan loppuun saakka.

10. SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

10.1. Kaupungin irtisanomisoikeus

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Toteutusalueesta muodostettavan tontin luovuttamisesta, mikäli Toteuttaja olennaisesti laiminlyö tässä Toteutussopimuksessa, tai Esisopimuksessa tai näiden liitteissä esitettyjä velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Toteutussopimuksen, Esisopimuksen tai näiden liitteiden esitettyjä ehtoja, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisen ajan kuluessa, korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Toteutusalueesta muodostettavan tontin luovuttamisesta, mikäli Toteuttaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Toteuttaja muutoin joutuu tilantee-

seen, jossa on ilmeistä, ettei Toteuttaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Toteuttajalla tai sen konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa kuitenkin mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Toteuttajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä. Kaupunki ei ole kuitenkaan velvollinen hyväksymään edellä tässä kohdassa tarkoitettua järjestelyä.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Toteutusalueesta muodostettavan tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Toteuttaja on tahallaan tai törkeällä tuottamuksella rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden tahalliseen tai törkeän tuottamukselliseen rikkomiseen.

Kaupungilla on lopuksi oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Toteutusalueesta muodostettavan tontin luovuttamisesta, mikäli Esisopimuksen kohdassa 5. tarkoitettu Toteuttajan Kilpailuehdotukseen perustuva ja sen nojalla kumppanuuskaavoituksena laadittava kaavamuutos ei ole tullut voimaan **viimeistään 31.12.2017**.

Kaupungin edellä tässä kohdassa mainittu irtisanomisoikeus on voimassa siihen asti, kunnes Toteutusalueesta muodostettavan tontin omistusoikeus on siirtynyt lopullisella kiinteistökaupan kauppakirjalla Toteuttajalle.

Tämän Toteutussopimuksen irtisanomisesta päättää kiinteistölautakunta ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Toteuttajalle todisteellisesti.

Mikäli Kaupunki irtisanoo Esisopimuksen sen ehtojen mukaisesti, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös tämä Toteutussopimus välittömästi päättymään.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Toteuttajan Kilpailuehdotuksen ja suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeus säilyy Toteutussopimuksen päätyttyä Toteuttajalla.

Tämän Toteutussopimuksen irtisanominen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Toteuttajalta tämän Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta. Sopimussakon perimisen osalta noudatetaan sitä, mitä kohdassa 14. on sanottu.

Kaupunki ei vastaa Toteuttajalle eikä kolmannelle Toteutussopimuksen irtisanomisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

10.2. Toteuttajan irtisanomisoikeus

Toteuttajalla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Toteutussopimus välittömästi päättymään, mikäli Kaupunki olennaisesti laiminlyö tässä Toteutussopimuksessa tai Esisopimuksessa tai näiden liitteissä esitettyjä velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Toteutussopimuksen tai Esisopimuksen tai näiden liitteiden ehtoja, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisen ajan kuluessa korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Toteuttajalla on lisäksi oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Toteutussopimus välittömästi päättymään, mikäli Esisopimuksen kohdassa 5. tarkoitetut lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytykset eivät ole toteutuneet viimeistään 31.12.2017 mennessä.

Mikäli Toteuttaja irtisanoo Esisopimuksen sen ehtojen mukaisesti, Toteuttajalla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös tämä Toteutussopimus välittömästi päättymään.

Toteuttajan edellä tässä kohdassa mainittu irtisanomisoikeus on voimassa siihen asti, kunnes Toteutusalueesta muodostettavan tontin omistusoikeus on siirtynyt lopullisella kiinteistökaupan kauppakirjalla Toteuttajalle.

Toteutussopimuksen voimassaolon näin päättyessä Kaupunki palauttaa Toteutussopimuksen kohdasta 9. ilmenevän vakuuden. Selvyyden vuoksi todetaan, että Toteuttajan Kilpailuehdotuksen ja suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeus säilyy Toteutussopimuksen päätyttyä Toteuttajalla.

Toteuttaja ei vastaa mistään Kaupungille tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli Toteutussopimuksen voimassaolo päättyy tässä kohdassa mainitulla tavalla.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Toteutussopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla Osapuolien hyväksymä.

Lausunnon pyytämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaa se Osapuoli, jonka kannan vastainen lausunto kokonaan tai pääosin on. Muussa tapauksessa Osapuolet vastaavat kustannuksista tasaosuuksin.

Mikäli erimielisyydestä ei päästä sopimukseen, annetaan asia Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Tällöin sovelletaan Suomen lakia.

12. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN SEKÄ SIIRTÄMINEN

Tämä Toteutussopimus tulee voimaan, kun Helsingin kaupungin toimivaltainen viranomainen on sen hyväksynyt ja ko. päätös on tullut lainvoimaiseksi, ja kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Eräänä Toteutussopimuksen voimaantulon edellytyksenä on, että Toteuttaja on suorittanut Kaupungille Toteutussopimuksen kohdasta 9. ilmenevän vakuuden ennen Toteutussopimuksen allekirjoittamista.

Samalla todetaan, että tämän Toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä on Kaupungin ja Toteuttajan välillä allekirjoitettu myös Toteutusalueesta muodostettavaa tonttia koskeva kiinteistökaupan esisopimus.

Tämän Toteutussopimuksen mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja Osapuolien on ne allekirjoitettava.

Toteuttajalla ei ole oikeutta siirtää tätä Toteutussopimusta eikä siihen perustuvia oikeuksiaan eikä velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta. Kaupungilla ei ole ilman perusteltua syytä oikeutta kieltäytyä antamasta suostumustaan, mikäli siirronsaaja täyttää Toteutussopimuksen kohteena olevaa hanketta koskevassa osallistumispyynnössä esitetyt tarjoajaa koskevat kriteerit. Mikäli Toteutussopimus oikeuksineen ja velvoitteineen Kaupungin suostumuksin siirretään kolmannelle, on myös Esisopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirrettävä samalle siirronsaajalle. Edellä sanottua noudatetaan, elleivät Osapuolet keskenään erikseen toisin sovi.

13. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Toteutussopimus on voimassa siihen saakka, kunnes Toteutusalue on rakennettu täysin valmiiksi tämän Toteutussopimuksen ja toteutusalueesta muodostettavan tontin lopullisen kiinteistökaupan kauppakirjan ja näiden liitteiden ehtojen mukaisesti ja Toteuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki Toteutussopimukseen ja edellä tässä kohdassa mainittuihin sopimuksiin perustuvat velvoitteensa.

Toteutussopimuksen irtisanomisesta on määrätty edellä kohdassa 10.

Mikäli Esisopimus päättyy sen kohdassa 16. mainitun määräajan jälkeen, päättyy samalla tämän Toteutussopimuksen voimassaolo Esisopimuksen päättymisen yhteydessä ilman eri toimenpiteitä eikä Osapuolilla ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

14. KORVAUSVASTUUT JA SOPIMUSSAKKO

Mikäli Toteuttaja ei noudata tämän Toteutussopimuksen tai sen liitteiden ehtoja eikä kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisessa ajassa, Toteuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille mahdollisten välittömien vahinkojen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000,00) euroa.

Mikäli Toteuttaja merkittävällä tavalla rikkoo tai olennaisella tavalla laiminlyö tämän Toteutussopimuksen tai sen liitteiden ehtoja, eikä kirjallisesta kehotuksesta huolimatta kohtuullisessa ajassa korjaa menettelyään, Toteuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille mahdollisten välittömien vahinkojen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään yksi miljoonaa (1 000 000,00) euroa.

Edellä tässä kohdassa mainittujen sopimussakkojen lisäksi Toteuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille mahdollisten välittömien vahinkojen lisäksi sopimussakkoa, mikäli Toteuttaja ei noudata Vuokrasopimuksessa uimahallin ja muiden liikuntatilojen rakentamiselle asetettuja määräaikoja eikä viivästys ole johtunut Vuokrasopimuksessa määritellyistä Toteuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevista seikoista eikä Toteuttajasta riippumattomista syistä eikä Kaupungin tuottamuksesta, seuraavasti:

Kultakin alkavalta viivästysviikolta kymmenentuhatta (10 000,00) euroa kahteenkymmeneen (20) viikkoon asti. Tämän jälkeen kultakin alkavalta viivästysviikolta kaksikymmentätuhatta (20 000,00) euroa kuitenkin enintään yhteensä viiteensataantuhanteen (500 000,00) euroon asti.

Siltä osin, kun Kaupunki on oikeutettu Toteuttajan suorittamaan sopimussakkoon ja/tai vahingonkorvaukseen Toteutussopimuksen mukaisesti, Ostaja ei ole velvoitettu suorittamaan Esisopimuksen mukaisia sopimussakkoja ja/tai vahingonkorvausta samasta Ostajan sopimusrikkomuksesta johtuen ja päinvastoin.

Toteuttaja ei missään tilanteessa ole velvollinen korvaamaan välillisiä tai muita epäsuoria vahinkoja.

Mikäli Kaupunki rikkoo tai laiminlyö tämän Toteutussopimuksen tai sen liitteiden ehtoja, Kaupunki on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet välittömät vahingot Toteuttajalle.

15. ASIAKIRJOJEN ETUSIJAJÄRJESTYKSESTÄ

Mikäli tämä Toteutussopimus ja sen liitteet ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan ristiriidan osalta tämän Toteutussopimuksen ehtoja. Siltä osin kuin liitteet ovat keskenään ristiriidassa, määräytyy liitteiden keskinäinen etusijajärjestys kohdassa 16 määritellyn liitteiden numerojärjestyksen mukaisesti.

16. LIITTEET

1. Liitekartta Toteutusalueesta, 25.11.2015

2. Toteuttajan tarjous liitteineen

3. Tarjouspyyntö, 29.3.2016

4. Huoneenvuokrasopimus liitteineen, 29.3.2016

5. Hankekuvaus, 22.12.2015

17. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Toteutussopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille ja yksi Toteuttajalle.

Helsingissä .päivänä kuuta 2016.

Helsingin kaupunki

Laura Mäkituomas
kiinteistölautakunnan valtuuttamana

Omasta puolestaan ja/tai perustamansa/perustettavan yhtiön/yhtiöiden puolesta ja lukuun.

XX Oy
Y-tunnus xxxxxxx-x
os. xxkatu Helsinki

N.N
yhtiön valtuuttamana

Helsingin kaupunki
Kiinteistölautakunta

Pöytäkirja 18/2014 1 (1)

Kky/1

02.10.2014

---

§ 478
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun järjestämisestä ja tontin varaamisesta toteutuskilpailua varten

HEL 2014-008155 T 10 03 09

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

A

kaupunginhallitus päättäisi varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) korttelin nro 20811 ohjeellisen tontin nro 2 ja sillä olevan Bunkkeri-rakennuksen suunnittelu- ja toteutuskilpailua varten 31.12.2016 saakka.

B

kiinteistölautakunta oikeutettaisiin järjestämään Jätkäsaaren Bunkkerista toteutuskilpailu liitteenä 1 olevan alustavan hankekuvauksen pääperiaatteiden mukaisesti.

C

kiinteistölautakunta oikeutettaisiin myymään ja luovuttamaan järjestettävän toteutuskilpailun voittajalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) Korttelin nro 20811 ohjeellisen tontin nro 2 ja sillä olevan Bunkkeri-rakennuksen liitteenä 1 olevan hankekuvauksen 4-luvun mukaisesti ja seuraavin vähimmäishinnoin:

- asuinrakennusoikeus	900 euroa/k-m²
- liikuntatilojen rakennusoikeus	300 euroa/k-m²
- toimisto- ja muu rakennusoikeus sekä liike- ja myymälätilat	500 euroa/k-m²
- maanpäällisten ja maanalaisten pysäköinti- ja huoltotilojen rakennusoikeus	0 euroa/k-m².

Edellä esitetyt myyntihinnat on sidottu virallisen elinkustannusindeksin (1951=100) pistelukutasoon 1909 (elokuu 2014). Kauppahinta määräytyy myyntihetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan

korjatun yksikköhinnan mukaan.

D

toteutuskilpailun järjestämisen ja sen jälkeisten sopimusten laatimisessa tarvittavien oikeudellisten konsulttipalveluiden palkkioiden maksamiseen osoitetaan 40 000 euron määräraha.

Käsittely

Minna Aarnio: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen kohta C muutetaan kuulumaan seuraavasti: kiinteistölautakunta oikeutettaisiin myymään ja luovuttamaan järjestettävän toteutuskilpailun voittajalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) Korttelin nro 20811 ohjeellisen tontin nro 2 ja sillä olevan Bunkkeri-rakennuksen liitteenä 1 olevan hankekuvauksen 4-luvun mukaisesti ja seuraavin vähimmäishinnoin:

- asuinrakennusoikeus	900 euroa/k-m²
- liikuntatilojen rakennusoikeus	300 euroa/k-m²
- toimisto- ja muu rakennusoikeus sekä liike- ja myymälätilat	500 euroa/k-m²
- maanpäällisten ja maanalaisten pysäköinti- ja huoltotilojen rakennusoikeus	0 euroa/k-m².

Esittelijä

kiinteistöjen kehittämispäällikkö
Minna Aarnio

Lisätiedot

Minna Aarnio, kiinteistöjen kehittämispäällikkö, puhelin: 310 79531
minna.aarnio(a)hel.fi

Liitteet

1	Alustava hankekuvaus
2	Kilpailualueen kartta
3	Liikuntatilojen tilaohjelma
4	Sijaintikartta

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että

A

kaupunginhallitus päättäisi varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) korttelin nro 20811 ohjeellisen tontin nro 2

ja sillä olevan Bunkkeri-rakennuksen suunnittelu- ja toteutuskilpailua varten 31.12.2016 saakka.

B

kiinteistölautakunta oikeutettaisiin järjestämään Jätkäsaaren Bunkkerista toteutuskilpailu liitteenä 1 olevan alustavan hankekuvauksen pääperiaatteiden mukaisesti.

C

kiinteistölautakunta oikeutettaisiin myymään ja luovuttamaan järjestettävän toteutuskilpailun voittajalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) Korttelin nro 20811 ohjeellisen tontin nro 2 ja sillä olevan Bunkkeri-rakennuksen liitteenä 1 olevan hankekuvauksen 4-luvun mukaisesti ja seuraavin hinnoin:

- asuinrakennusoikeus	900 euroa/k-m²
- liikuntatilojen rakennusoikeus	300 euroa/k-m²
- toimisto- ja muu rakennusoikeus	400 euroa/k-m²
- liike- ja myymälätilat	450 euroa/k-m²
- maanpäällisten ja maanalaisten pysäköinti- ja huoltotilojen rakennusoikeus	0 euroa/k-m².

Edellä esitetyt myyntihinnat on sidottu virallisen elinkustannusindeksin (1951=100) pistelukutasoon 1909 (elokuu 2014). Kauppahinta määräytyy myyntihetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

D

toteutuskilpailun järjestämisen ja sen jälkeisten sopimusten laatimisessa tarvittavien oikeudellisten konsulttipalveluiden palkkioiden maksamiseen osoitetaan 40 000 euron määräraha.

Tiivistelmä

Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun tavoitteena on löytää Jätkäsaaren maamerkkirakennukselle uusi omistaja, joka kehittää ja suunnittelee Bunkkeriin monipuolisen tilakokonaisuuden ja toteuttaa kaupungin tarvitsemat liikuntatilat annettuun määräaikaan 31.5.2019 mennessä kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti edullisella tavalla.

Kaupunki sitoutuu tekemään koulujen liikuntatiloista ja uimahallista vuokrasopimuksen liikuntaviraston ja opetusviraston käyttöön vähintään 20 vuodeksi. Tarvittava asemakaavamuutos tehdään mahdollisuuksien mukaan toteuttamiskilpailun rinnalla ajan säästämiseksi. Kaikki liikuntatilat suunnitellaan liikuntaviraston hyväksymän tilaohjelman (liite 3) mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Jätkäsaaressa olevan sataman entisen kappaletavaravaraston "Bunkkerin" muuttamista uuteen käyttöön on selvitetty vuodesta 2000 lähtien useissa vaiheissa. Selvitystöiden ollessa käynnissä Bunkkeria ympäröivät rakennushankkeet ovat lähteneet toteutumaan. Bunkkeria

ympäröivä rakennuskanta tulee kokonaisuudessaan valmistumaan vuoteen 2019 mennessä jättäen hyvin rajalliset työmaatilat Bunkkeriin tehtäville toimenpiteille. Koska kaupungin oma käyttö rajoittuu tulevaisuudessa vain rakennuksen alimpiin kerroksiin, muulle rakennukselle on etsittävä uusi käyttötarkoitus ja sille yksityinen toteuttaja.

Aluerakentamisen johtoryhmä ja Elinkeinopoliittinen neuvottelukunta ovat käsitelleet Bunkkeria kevään 2014 aikana. Tehtyjen päätösten mukaisesti kiinteistövirasto on yhdessä eri hallintokuntien kanssa ryhtynyt valmistelemaan Bunkkerin kiinteistön myyntiin, asemakaavamuutokseen ja kaupungin liikuntatilojen toteuttamiseen vuokrahankkeena tähtäävää toteutuskilpailua. Toteutuskilpailu on tarkoitus saada käyntiin syksyn 2014 aikana, jotta Jätkäsaaren koulujen tarvitsemat liikuntatilat valmistuvat ennen koulujen käyttöönottoa vuonna 2019.

Kilpailulla etsitään toteuttajaa kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti, toiminnallisesti ja aikataulullisesti sekä kaupunkikuvallisesti toteuttamiskelpoiselle ratkaisulle Jätkäsaaren maamerkin uudeksi käytöksi. Kiinteistövirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto ovat alustavasti arvioineet, että Bunkkeriin (nykyisellään noin 38 800 m²) on mahdollista toteuttaa asumista noin 20 000 k-m² ja muuta kerrosalaa (mm. liikuntatilat, uimahalli ja kaupallisia palveluita) noin 16 000 k-m².

Osa Bunkkerin ylemmistä kerroksista voidaan purkaa liikuntatilojen ja asuinrakentamisen tieltä. Rakentamisen lopulliseen määrään vaikuttavat erityisesti pysäköintipaikkojen ratkaisut sekä asuinkerrosten muotoilu ja massoittelu.

Kilpailun yhtenä ehtona tulee olemaan velvoite liikuntatilojen toteuttamisesta 31.5.2019 mennessä. Aikataulu perustuu Jätkäsaaren peruskoulun rakentamisaikatauluun, joka Talousarviossa 2014 on ajoitettu vuosille 2018 - 2019. Väestöennusteet tukevat tätä aikataulua. Koulujen yhteyteen ei ole budjetoitu eikä kaavoitettu omia liikuntatiloja vaan vuonna 2009 vahvistuneen asemakaavan mukaan koulujen liikuntatilojen on tarkoitus sijaita Bunkkerissa.

Koulujen liikuntatilat ja uimahalli toteutettaisiin Bunkkerin toteutuskilpailun voittajan toimesta ja kaupunki sitoutuisi ko. tilojen vuokralaiseksi (liikuntavirasto) pitkäaikaisella vuokrasopimuksella (vähintään 20 vuotta). Vuokralainen tulee vastaamaan allastekniikan huollosta sekä allas-, sauna- ja suihkutilojen kunnossapidosta, ilmanvaihto kuuluu vuokranantajalle.

Investointivaikutukset

Toteuttamiskilpailussa ei jaeta rahapalkintoja tai palkkioita. Toteuttamiskilpailulla tai sen ratkaisulla ei ole vaikutuksia kaupungin investointiohjelmaan.

Kaupungille Bunkkerista saatavan kiinteistön myyntitulon määrä ja pääomitettu ja kauppahintaan lisätty liikuntatilojen vuokra ovat keskeinen toteuttamiskilpailun arvostelukriteeri tarjouksia vertailtaessa.

Vuokravaikutus ja vaikutus käyttötalouteen

Jätkäsaaren koulujen liikuntatilat on vuonna 2009 kaavoitettu sijoitettaviksi Bunkkeriin. Tämä tarkoittaa sitä, että liikuntavirasto tulee pitkäaikaiseksi vuokralaiseksi Bunkkeriin rakennettaviin liikuntatiloihin. Vuokrakustannuksiin ja vuokralaiselle kuuluviin ylläpitotehtävien kustannuksiin tulee varautua liikuntaviraston ja opetusviraston käyttötaloutta suunniteltaessa vuodesta 2019 alkaen.

Kaupungin maksettavaksi tulevan vuokran määrä on yksi Bunkkerin toteuttamiskilpailun keskeisistä arvostelukriteereistä. Tarjouksen mukainen pääomitettu vuokra lisätään kiinteistöstä tarjottuun kauppahintaan tarjouksia vertailtaessa, jolloin houkutus spekuloida vuokran määrällä vähenee.

Hankkeen toteutus ja alustava aikataulu

Bunkkerin toteutuskilpailun aloitus	syksy 2014
Bunkkerin toteutuskilpailun ratkaisu	kevät 2015
Asemakaavamuutoksen valmistuminen	kevät 2017
Bunkkerin rakennussuunnittelu ja rakentaminen	syksy 2015 - kevät 2019
Liikuntatilojen luovutus vuokralaisille	31.5.2019 mennessä.

Hankkeen poikkeuksellisuuden vuoksi toteutuskilpailun järjestämiseen ja sen jälkeisten sopimusten laadintaan tarvittavien oikeudellisten konsulttipalveluiden hankintaan tulisi varata 40 000 euron määräraha.

Esittelijä

kiinteistöjen kehittämispäällikkö
Minna Aarnio

Lisätiedot

Minna Aarnio, kiinteistöjen kehittämispäällikkö, puhelin: 310 79531
minna.aarnio(a)hel.fi

Liitteet

1 Alustava hankekuvaus
2 Kilpailualueen kartta
3 Liikuntatilojen tilaohjelma
4 Sijaintikartta

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
http://www.hel.fi/kv

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566

LIITE 8.

CATELLA

Markkinakatsaus

SUOMI

KEVÄT 2016

Sisältö

JOHDANTO

2 Catella lyhyesti
3 Pääkirjoitus
4 Investointimarkkina
8 Euroopan toimistomarkkinat
10 CREDI

TOIMITILAMARKKINAT

11 Pääkaupunkiseutu
14 Tampere
16 Turku
18 Oulu
20 Lahti
22 Jyväskylä
24 Vaasa
26 Wasa Station -tapahtumakeskus
28 Muut kasvukeskukset
30 Markkinatietoa alueittain

MUUTA

31 Yhteystiedot
32 Referenssit

RICS

Arviointiyksikön palveluvalikoimaan kuuluvat myös RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) -arviointistandardin mukaiset arvioinnit.

SUOMI, 1. SIJA

EUROMONEY REAL ESTATE AWARDS 2015

Kiinteistöalan toimijat äänestivät Ohanssialan lehden Euromoneyn kyselyssä Catellan neuvonantopalvelut Suomen parhaiksi.

- Overall Advisory
- Research

Catellan markkinakatsaus on kaksi kertaa vuodessa ilmestyvä julkaisu, joka kokoaa tiedot Suomen kiinteistömarkkinoiden tilasta ja kehityksestä. Markkinakatsaus on saatavilla suomeksi ja englanniksi PDF-muodossa Catellan internet-sivulta osoitteesta www.catella.fi.

Kansikuva: Wasa Station -tapahtumakeskus, Vaasa.
Havainnekuva: Arosuo Arkkitehdit Oy.

Catella lyhyesti

Catella konserni toimii taloudellisena neuvonantajana ja varainhoitajana erikoistuen kiinteistö-, korko- ja pääomamarkkinoihin. Catellalla on johtava asema kiinteistösektorilla ja vahva paikallinen edustus Euroopassa. Catellan kiinteistösektorin neuvonantopalvelut Euroopassa kattavat kolme toimialaa; myynti- ja ostoneuvonanto, pääomajärjestelyt sekä tutkimus ja arviointi.

Catella on johtava neuvonantaja Suomen kiinteistömarkkinoilla. Palveluitamme Suomessa ovat kiinteistötransaktiot, vuokraus, rahoitusjärjestelyt sekä arviointi- ja konsultointipalvelut. Palveluksessamme on 37 henkilöä kuudessa toimistossa.

Transaktiopalvelut

- Yksittäisten kohteiden ja portfolioiden myynti
- Myynti- ja takaisinvuokrausjärjestelyt
- Ostoneuvonanto
- Kiinteistökehitysprojektien neuvonanto

Vuokrauspalvelut

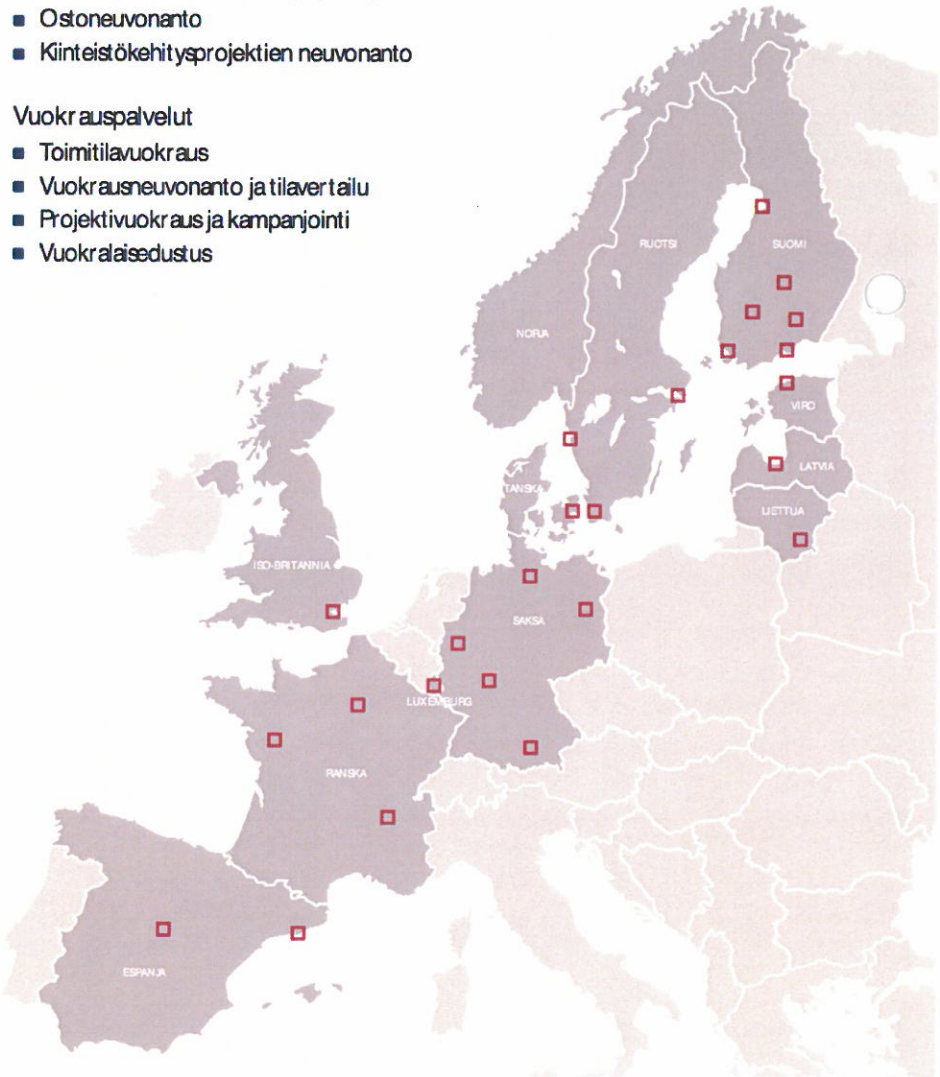
- Toimitilavuokraus
- Vuokrausneuvonanto ja tilavertailu
- Projektivuokraus ja kampanjointi
- Vuokralaisedustus

Arviointi- ja konsultointipalvelut

- Yksittäisten kiinteistöjen arviointi
- Portfolioiden arviointi ja analysointi
- Toimitiloihin liittyvät strategiset ja taloudelliset selvitykset
- Markkinavuokra-analyysit
- Markkina-alueanalyysit
- Arviointiasiantuntijamme ovat keskuskauppakamarin hyväksymiä

Capital Markets -palvelut

- Rahoitusneuvonanto
- Oman pääoman hankinta
- Julkiset pääomamarkkinajärjestelyt
- Pääomarakenteen uudelleenjärjestelyt



Pääkirjoitus

Kiinteistökaupan volyymi pysyy ennätystasolla

Tilanteessa, jossa Saksan valtion 10 vuoden obligaation korko on 0,5 prosenttia, sijoittajalla ei ole helppoa ja turvallista sijoitusvaihtoehtoa, josta saisi edes kohtuullisen tuoton. Saksan 5 vuoden korko on negatiivinen – siis negatiivinen! Koska korkotaso pysyy useiden ennusteiden mukaan pitkään alhaisena, kiinteistösijoitusten transaktiovolyymi pysyy korkealla tasolla myös vuonna 2016.

ERIKKI HAKALA
TOIMITUSJOHTAJA
+358 (0)50 3625 768
erkki.hakala@catella.fi

Suomen viime vuoden transaktiovolyymi 5,2 miljardia euroa oli kaikkien aikojen kolmanneksi korkein taso – eikä enää kovin kaukana vuoden 2007 ennätyksestä 6 miljardista. Volyymiin laskettavien suorien kiinteistökauppojen lisäksi markkinoilla tapahtui myös osakekauppoja, jotka kertovat kansainvälisten sijoittajien kiinnostuksesta suomalaisiin kiinteistöihin: ruotsalainen sijoittaja osti yli puolet Satosta ja amerikkalainen rahasto yli puolet Certeumista viime vuoden aikana tehdyillä osakekaupoilla. Jos näiden kahden yhtiön osakkeilla tehtyjen kauppojen osuus niiden kiinteistöjen arvosta lisättäisiin transaktiovolyymiin, summa lähentelisi 7 miljardia euroa.

Suomen heikko talous piti kuitenkin vuokramarkkinan vaisuna. Toimistotilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa pysyi ennätyskorkealla tasolla.

Portfolio pienentää riskiä ja kiinnostaa sijoittajaa

Kaikki, mikä tässä reaalitalouden ympäristössä pienentää riskiä, on sijoittajan mieleen. Rahoitusteorian mukaan sijoitus portfolioon pienentää riskiä, mikä on lisännyt salkkusijoitusten kysyntää ja saanut aikaan jälleen portfoliopreemion. Viime vuonna yli puolet transaktiovolyymistä kohdistui portfolioihin. Myös valmis management näyttää olevan yhä tärkeämpi kiinteistösijoittajalle, tämä näkyy esimerkiksi kiinteistörahastoihin virtaavan pääoman määrässä. Viime vuonna tehdyissä kaupoissa yli 50 prosentissa ostajana oli rahasto.

Sijoittajien tavoitellessa pienempää riskiä ja vastaavasti hyväksyessä alhaisemman tuoton on myös asuntoportfolioden transaktiovolyymi noussut tasaisesti ja viisinkertaistunut kolmessa vuodessa. Nollakorkoympäristössä alhainen tuottovaatimustaso riittää sijoittajille, toisin kuin vuosina 2006–2007, jolloin asuntoportfolioita olisi saanut selvästi edullisemmin.

Iso riski ei ole myrkkyä kaikille sijoittajille – päinvastoin – mutta kohteen tuottovaatimuksen täytyy olla kohdallaan. Opportunistisia sijoittajia löytyy, kuten viime vuonna tehdyt muutamat kaupat osoittavat. Myyjät ovat alkaneet tunnustaa riskipitoisten kohteidensa haasteet ja ovat valmiita myymään hinnalla, jossa ostaja saa ison riskin vastapainoksi myös ison voittomahdollisuuden.

On selvää, että suuri tuotto ja suuri turvallisuus eivät voi toteutua yhtä aikaa. Kysymys kuuluukin, missä määrin turvallisuudesta tingitään, kun halutaan lisää tuottoa? Saksan valtion papereihin voi sijoittaa 10 vuodeksi 0,5 prosentilla, ja sitä voi pitää turvallisena. Suomen valtion 10 vuoden korko on 0,8 prosenttia, ja sekin on turvallinen. Helsingin ydinkeskusta on melko turvallinen ja tarjoaa 4,7 prosentin tuoton, joka riittää osalle, mutta ei kaikille.

Tuottovaatimusero Helsingin ydinkeskustan ja muiden alueiden välillä on kasvanut poikkeuksellisen pitkään.

> Tietyssä pisteessä tuoton lisäys on sijoittajan mielestä suurempi kuin riskin lisäys.

Tietyssä pisteessä tuoton lisäys on sijoittajan mielestä suurempi kuin riskin lisäys. Tämä hetki on nyt käsillä. Kun Helsingin ydinkeskustasta siirrytään pääkaupunkiseudun muille tärkeille prime-toimistoalueille, tuoton lisäys voi olla jo yli 2 prosenttiyksikköä ja kasvukeskusten ydinkeskustoihin siirryttäessä yli 3 prosenttiyksikköä. Se on paljon tässä tuottoympäristössä. Sijoitusmarkkinan kiinnostus onkin alkanut kohdistua yhä enemmän myös a-alueiden b-kohteisiin ja b-alueiden a-kohteisiin.

Näköpiirissä ei ole kiinteistömarkkinan ylikuumenemista

Sijoittajat ovat edelleen niin kriittisiä, että isosta volyymistä huolimatta kiinteistömarkkinassa ei ole vielä nähty varsinaisia kuplia eikä näköpiirissä ole merkkejä ylikuumenemisesta. Iso volyymi lisää kuitenkin aina riskiä, ja kuplien luonteeseen kuuluu, että ne havaitaan yleensä jälkikäteen.

Kiinteistösijoitusvuosi 2016 tarjoaa poikkeuksellisen paljon mielenkiintoisia mahdollisuuksia sijoittajalle, joka tavoittelee Helsingin ydinkeskustaa korkeampaa tuottoa ja hallitsee riskin lisääntymisen. Kiinteistökaupan volyymi liikkuu jälleen ennätystasolla.

Investointimarkkina

TEKSTI: MARKUS JUVALA JA TEEMU HALL

Vilkas kaupankäynti nosti volyymin 5,2 miljardiin euroon

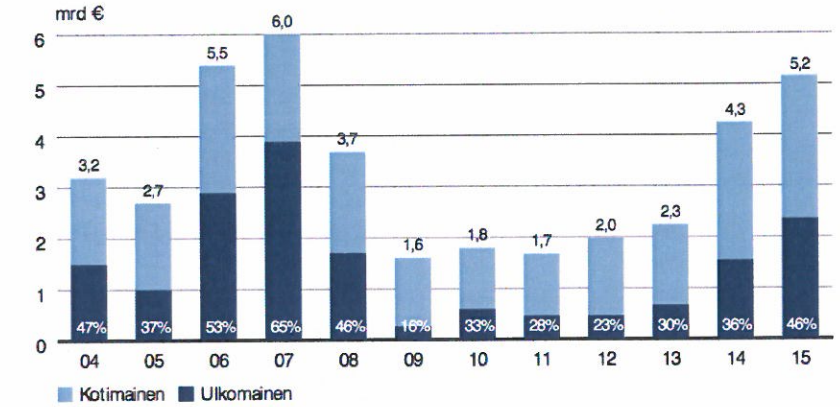
Transaktiovuosi oli erittäin vilkas, ja transaktiovolyymi nousi jo ennätysvuosien 2006 ja 2007 tuntumaan. Vuoden jälkipuoliskolla transaktiovolyymi oli 2,5 miljardia euroa ja koko vuoden lukema oli 5,2 miljardia euroa, kun vuonna 2014 saavutettiin 4,3 miljardia euroa. Suuria kauppoja tehneet ulkomaiset sijoittajat ja kotimaiset asuntosijoittajat vaikuttivat merkittävästi transaktiovolyymin karttumiseen. Myös muissa Pohjoismaissa oli vahva vuosi suurten kauppojen siivittämänä. Ruotsissa transaktiovolyymi pysyi lähes samassa, mutta Tanskassa ja Norjassa transaktiovolyymi nousi vuoden takaisesta.

Kauppoja tehtiin lukumääräisesti yhtä paljon kuin vuonna 2014, mutta kauppojen keskikoon kasvu nosti volyymia lähes miljardilla eurolla. Vuonna 2015 tehtiin tasaisemmin eri kokoluokan kauppoja, eivätkä muutamat yksittäiset kaupat olleet niin ratkaisevassa osassa kuin vuonna 2014. Volyymi jakautui tasaisesti asuntojen, liiketilojen ja toimistotilojen välillä, jolloin vain noin 20 prosenttia kaupoista syntyi muissa tilaluokissa.

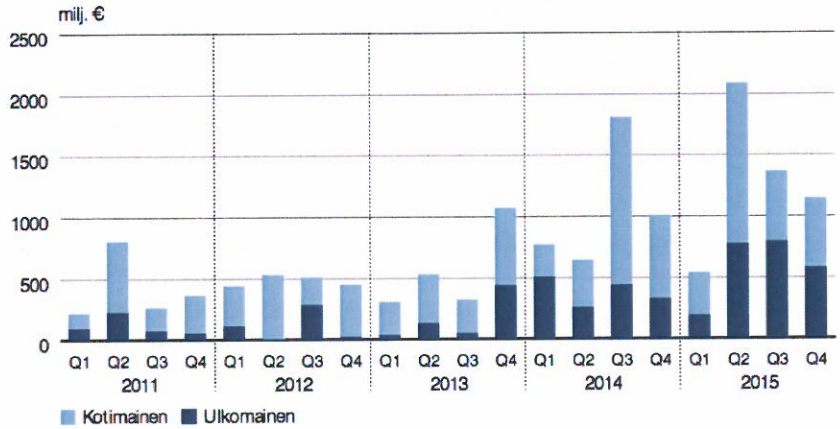
Alkuvuoden suuret kiinteistöjärjestelyt, joissa uudet yhtiöt Ankkurikadun Kiinteistöt ja Antilooppi hankkivat 652 miljoonan ja 400 miljoonan euron kiinteistösalkut, saivat jatkoa myös kesän jälkeen. Ratos, Varma ja Redito perustivat yhteisyrityksen joka hankki Varmalta 22 liikekiinteistöä vajaalla 200 miljoonalla eurolla.

Kiinteistösidonnaisia sijoituksia tehtiin viime vuonna laajemminkin. Esimerkiksi ruotsalainen pörssiyhtiö Balder osti vuoden sisällä usealla kaupalla yli 50 prosentin omistusosuuden Satosta ja jossa myyjinä olivat muun muassa Ilmarinen ja Varma. Vuonna 2014 perustettu Certeum sai uuden pääomistajan, kun Blackstonen Logicor osti muun muassa Spondalta ja Varmalta enemmistön yhtiöstä. Myös pääkaupunkiseudun kaksi suurta kauppakeskushanketta Redi Kalasatamassa ja Tripla Pasilassa ovat käynnistyneet kotimaisin voimin perustettujen yhteisyritysten rahoituksella. Hankkeita vetävien rakennusliikkeiden lisäksi yhteisyrityksissä on mukana pääosin kotimaisia instituutiosijoittajia.

Transaktiovolyymi Suomessa 2004–2015



Transaktiovolyymi vuosineljänneksittäin 2011–2015



Sijoitusten riskejä punnitaan tarkasti, ja velkaa otetaan maltillisesti

Verrattuna edellisiin kiinteistösijoittamisen huippuvuosiin 2006 ja 2007 tilanne on monella tavalla erilainen. Silloin sijoitukset tehtiin pitkälti velkarahalla, ja voimakkaan talouskasvun ansiosta usko vuokratuottojen nousuun oli vahva. Nyt kauppoja tehdään vain maltillisella velkavivulla, minkä lisäksi kohteisiin ja niiden vuokrattavuuteen liittyviä riskejä punnitaan hyvin tarkasti. Tämä näkyy esimerkiksi siinä, että kauppaprosessissa mahdollisesti ilmenevät ongelmat johtavat nyt helpommin ostajan vetäytymiseen kaupasta. Yksittäisiä ylilyöntejä voi toki esiintyä, ja siinä tapauksessa alhaisissa tuottovaatimuksissa voi piillä riskejä, jos korot lähtevätkin yllättävään nousuun.

Uusia ulkomaisia toimijoita kiinteistösijoitusmarkkinassa

Suomen talous on kehittynyt alavireisesti jo pidemmän aikaa, mikä on näky-

nyt monessa kohteessa sijoittajien nettotuottojen laskuna ja vuokraushaasteiden lisääntymisenä. Monessa muussa Euroopan maassa on jo päästy nauttimaan kohtuullisesta suhdannenoususta ja vuokramarkkinan positiivisesta vireestä, mutta tämä ei ole juurikaan vaikuttanut kansainvälisten sijoittajien kiinnostukseen Suomea kohtaan. Kuluneen vuoden aikana Suomen kiinteistösijoitusmarkkinaan on tullut useita uusia toimijoita, kuten ranskalainen Amundi Real Estate ja ruotsalainen pääomasijoitusyhtiö Ratos. Lisäksi useat uudet sijoittajat tutkivat markkinaa, mutta eivät ole vielä onnistuneet löytämään sopivia sijoituskohteita. Ulkomaisten sijoittajien osuus transaktiovolyymistä on myös noussut 46 prosenttiin viime vuosien noin 30 prosentista. Suuri sijoitettava pääoma tuo painetta, minkä lisäksi sijoittajat luottavat siihen, että Suomen talous ja vuokrausmarkkina kääntyy vähitellen nousuun.

Siinä missä ruotsalaiset sijoittajat ovat rantautuneet laajasti Suomeen, niin myös kotimaiset instituutiot ovat jatkaneet kiinteistösalkkujen hajauttamista ulkomaille. Esimerkiksi Ilmarinen on vuoden aikana sijoittanut Berliinin ja Brysselin toimistomarkkinaan, ja Keva ja Varma puolestaan ruotsalaisiin kaupakeskuksiin. Myös Citycon on laajentunut voimakkaasti ostamalla 1,5 miljardilla eurolla useita kauppakeskuksia omistavan Sektor Gruppen -yhtiön Norjasta. Kyseessä olikin viime vuoden suurin kiinteistöyhtiökauppa Pohjoismaissa.

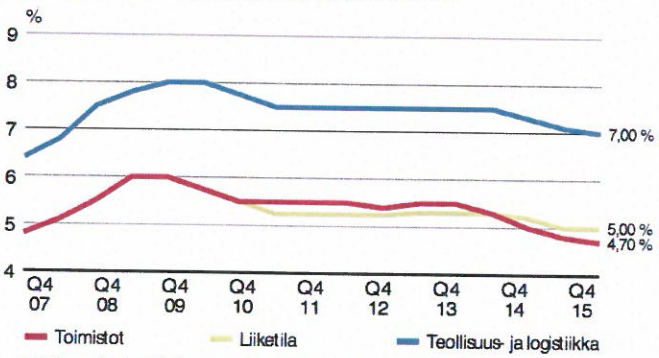
Kansainväliset rahastot hakevat suuria portfolioita

Voimakas sijoittajakysyntä on edelleen laskenut parhaiden kohteiden tuottovaatimuksia, ja yhä useammalle kohteelle löytyy kiinnostuneita ostajia. Helsingin ydinkeskustan prime-tuottovaatimus on laskenut yhtäjaksoisesti jo kahden vuoden ajan, ja on nyt 4,7 prosenttia. Myös suurimmissa yliopistokaupungeissa parhaiden kohteiden tuottovaatimuksissa alkaa olla laskupaineita. Suuret kansainväliset rahastot hakevat aktiivisesti suuria, usein yli 100 miljoonan euron sijoituksia myös Suomesta. Riittävän isoja portfolioita ollaan valmiita ostamaan, vaikka salkun yksittäisille kohteille olisi vaikea löytää ostajaa, ainakaan samaan hintatasoon. Varsinkin suurten kiinteistökokonaisuuksien kaupoissa esiintyy siis jälleen portfoliopreemioita. Koko transaktiovolyymistä portfoliokauppojen osuus on 58 prosenttia. Kotimaiset sijoittajat ovat tehneet portfoliokauppoja lähinnä asunnoista.

Pääomia virtaa yhä kiinteistöihin, ja vahva vire jatkuu

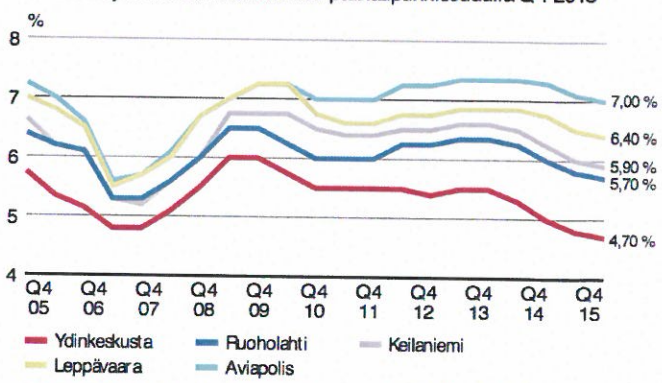
Euroopan keskuspankki on pitänyt ohjauskoron ennätyksellisen matalalla jo pidemmän aikaa, eikä koronnostoa odoteta tänäkään vuonna. Kiinteistösijoitusmarkkina on hyötynyt matalasta korkotasosta saadessaan edullisesti vierasta pääomaa. Varsinainen piristysruiske on kuitenkin tullut siitä, että sijoittajat ovat siirtäneet pääomia pois korkosijoituksista saavuttaakseen sijoitussalkkujensa tuottotavoitteet. Seurauksena on ollut sekä osakkeiden että kiinteistöjen kallistuminen. Euroopan kiinteistömarkkinoille on virrannut rahaa myös Yhdysvalloista, mutta jatkossa tätä ehkä hillitsevät Yhdysvaltain keskuspankin vuoden 2015 lopulla aloittamat koronnostot, joiden ennustetaan jatkuvan tänä vuonna. Kaiken kaikkiaan Yhdysvaltojen korkoympäristön muutoksen vaikutus Suomen transaktiovolyymiin on melko pieni. Lisäksi Euroopassa korot pysyvät alhaalla ainakin vielä ensi vuoden, joten kiinteistösijoituksiin on siis edelleen käytettävissä valtavat määrät pääomaa. Transaktiomarkkinan vahvan vireen ennustetaan siten jatkuvan vielä vuonna 2016.

Prime tuottovaateet pääkaupunkiseudulla Q4 2015



Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,3 %-yksikköä.

Toimistotilojen tuottovaatimustaso pääkaupunkiseudulla Q4 2015



Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,3 %-yksikköä.

Asunnot ollut parhaiten tuottava kiinteistöluokka

Asuntomarkkinan kiinnostavuus kiinteistösijoittajien silmissä on kasvanut finanssikriisin jälkeen. Markkinoitavuus ja vuokrien kasvuvauhti on viime vuosina ollut asunnoissa muita tilatyyppejä parempaa. Lisäksi hintojen vakaa nousutrendi kasvukeskuksissa on tehnyt asunnoista lähihistorian parhaiten tuottavan kiinteistötilaluokan. Sijoittajat ovat kiinnostuneet etenkin vapaarahoitteisista asunnoista, minkä vuoksi asuntomarkkinatoimijoiksi on vuodesta 2006 lähtien ilmaantunut – asuntosijoitusyhtiöiden, instituutioiden, säätiöiden ja järjestöjen lisäksi – useita rahastoja, jotka hankkivat rahoituksensa eri kanavista.

Asuntotransaktiovolyymi on noussut 1 200 miljoonaan euroon

Markkinatoimijoiden määrän ja sijoitetun pääoman kasvu ovat nostaneet asuntoihin kohdistuvan transaktiovolyymin kolmessa vuodessa 250 miljoonasta eurosta viime vuoden 1 200 miljoonaan euroon. Rahastojen lisäksi asuntosijoitusyhtiöt Sato ja VVO ovat edelleen olleet aktiivisia ostajia markkinassa. Asuntosijoitusyhtiöt, instituutiot ja rahastot investoivat asuntoihin myös rakennuttamalla itse kohteita – suhteellisesti useammin kuin muissa toimitilatyypeissä – joten näiden toimijoiden vaikutus asuntomarkkinaan on todellisuudessa merkittävästi suurempi kuin pelkkä transaktiovolyymi antaisi ymmärtää.

Asuntojen transaktiovolyymi muodostuu käytännössä kokonaan kotimaisista sijoittajista, ainoa suoraan asuntomarkkinaan sijoittanut ulkomainen toimija vuonna 2015 oli ruotsalainen Fastilium, joka osti opiskelija-asuntoja Helsingistä ja Oulusta. Muuten kansainvälinen sijoituspääoma on virrannut asuntomarkkinaan yrityskauppojen kautta.

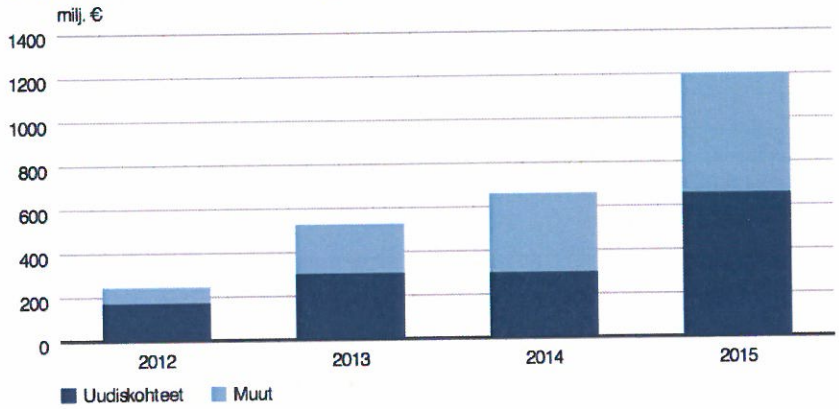
Koska asuntoihin sijoittavien rahastojen esiinmarssi on tapahtunut pääosin 2010-luvulla, ne ovat toimineet markkinoilla lähinnä ostajan roolissa. Vuonna 2015 asuntorahastot ostivat asuntoja yli 800 miljoonalla eurolla, mikä on 80 prosenttia enemmän kuin vuonna 2014. Rahastot ovat hankkineet kohteitaan pääkaupunkiseudun lisäksi Tampereelta, Turusta, Lahdesta, Jyväskylästä ja Oulusta. Edellä mainittujen kasvukeskusten ulkopuolelle rahastojen sijoitukset ovat ulottuneet ainoastaan yksittäistapauksissa.

Vanhimmat asuntorahastot siirtyneet myyntilaidalle

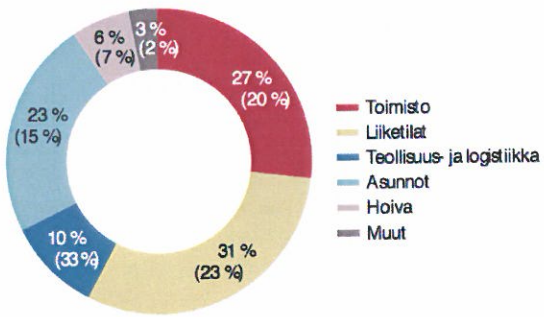
Rahastot ovat hankkineet enimmäkseen uudiskohteita, jotka vielä vuosina 2012–2014 muodostivat noin 70 prosenttia asuntorahastojen transaktiovolyymistä. Vuonna 2015 uudiskohteiden suhteellinen osuus laski kuitenkin noin 50 prosenttiin. Pääsyy osuuden laskuun oli OP-Vuokratuoton Ilmariselta hankkima 1 200 asunnon kiinteistösalkku, jonka kohteet ovat 1990- ja 2000-luvuilla rakennettuja. Useat rahastot tulevat hankkimaan uudiskohteita myös lähivuosina, mutta niiden suhteellinen osuus todennäköisesti pienenee, kun monet ennen 2010-lukua perustetut suljetut rahastot samaan aikaan saavuttavat exit-vaiheensa ja alkavat myydä pois vanhempia kohteitaan. Toistaiseksi ensimmäisiä myyntilaidalle ehtineitä rahastoja ovat olleet ensimmäisten rahastojensa kanssa esimerkiksi Icecapital, Asuntoturva ja Taaleritehdas.

Vaikka asuntorahastot ovat lisänneet likviditeettiä, niin markkina-arvolla mitattuna vapaarahoitteisen markkinan suurimpia toimijoita ovat edelleen asuntosijoitusyhtiöt ja instituutiot, jotka ovat hankkineet 2010-luvulla asuntoja keskimäärin yli 100 miljoonalla eurolla. Vuonna 2015 näiden toimijoiden osuus asuntotransaktiovolyymistä oli noin 460 miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 38:aa prosenttia.

Asuntoportfolioiden Transaktiovolyymi Suomessa 2012–2015



Transaktiovolyymin jakautuminen 2015 (2014)



Portfoliotransaktioita Suomessa 2015

Rakennus / Kohde	Sijainti	Myyjä (kotimainen/ulkomainen)	Ostaja (kotimainen/ulkomainen)	Aika	Koko m²	Hinta (M€)	Tilatyyppi
500 asuntoa	Useita	Quorum Asuntoturva I ja Asuntoturva Ovi	Asuntosalkku Suomi	Q1	500 as.	n.a.	Asunto
550 asuntoa	Useita	YIT	Lähi Tapiola Asuntosijoitus	Q1	550 as.	yli 100	Asunto
28 logistiikkakiinteistöä	Useita	Nordic Real Estate Partners	Neljän tanskalaisen eläkerahaston muodostama sijoitusyhtymä	Q2	650 000*	650*	Teoll./logistiikka
5 liiketilakohdetta	Useita	Ilmarinen	Redito (Trophi Fastighets)	Q2	20[illegible]000	n.a.	Liike
3 postikeskusta, varasto ja rahtiterminaali	Useita	Posti Group	Ness, Risan & Partners	Q2	~130 000	120,0	Teoll./ logistiikka
28 asuinkiinteistöä	Useita	Ilmarinen	OP-Vuokratuotto	Q2	1 200 as.	n.a.	Asunto
36 kauppapaikkaa ja 5 kauppakeskusta*	Useita	Kesko, Keskon Eläkekassa ja Kruunuvuoren Satama	Ankkurikadun Kiinteistöt (Ilmarinen, Kesko ja AMF Pensionsförsäkring)	Q2	n.a.	652,0**	Liike
15 toimistokiinteistöä	PKS	Ilmarinen	Antilooppi (Ilmarinen ja AMF Pensionsförsäkring)	Q2	n.a.	yli 400,0	Toimisto
700 asuntoa	Useita	Quorum Asuntoturva II	Asuntosalkku Suomi	Q3	700 as.	n.a.	Asunto
3 kauppakeskusta	Useita	European Retail Holding	Nordic Real Estate Partnersin hallinnoima rahasto	Q3	n.a.	~ 24,0	Liike
13 päivittäistavarakaupan kiinteistöä	Useita	Citycon	Srius Fund I Grocery	Q3	60[illegible]000	76,0	Liike
Duetto Business Park ja Alberga Business Park B & C (osa Aqua portfolio-kauppaa)	PKS	Amundi Asset Management	Neljä Union Investmentin hallinnoimaa rahastoa	Q3	n.a.	n.a.	Toimisto
Vuosaaren Logistiikkakeskus, Vuosaaren Porttikeskus ja Vuosaari Service Center	Helsinki	Sponda	Tellurium Investment S.à r.l	Q4	84[illegible]000	~ 100	Teoll./ logistiikka

Transaktioita pääkaupunkiseudulla 2015

Rakennus / Kohde	Sijainti	Myyjä (kotimainen/ulkomainen)	Ostaja (kotimainen/ulkomainen)	Aika	Koko m²	Hinta (M€)	Tilatyyppi
Niittykummun metrokeskus	Espoo	SRV	OP-Vuokratuotto	Q1	5[illegible]400	n.a.	Liike
Alvar Aallon katu 5	Helsinki	Etera	Unilmmo (Union Investment)	Q1	10[illegible]900	93,3	Toimisto
Lauttasaaren kauppakeskus	Helsinki	YIT	Aberdeen European Balanced Property Fund	Q2	n.a.	yli 40,0	Liike
Pääkonttori	Vantaa	American International Group Inc.	Sagax	Q2	5[illegible]200	~11,0	Teoll./logistiikka &toimisto
Pääkonttori	Espoo	Ilmarinen	Lidl Suomi	Q2	10[illegible]000	n.a.	Toimisto
Elimäenkatu 23–27	Helsinki	Sveafastigheter Fund III ja HGR Property Partners	Deka Immobilienin hallinnoima rahasto	Q2	n.a.	43,4	Toimisto
Antinkatu 1 & Bulevardi 21	Helsinki	Senaatti-kiinteistöt	Genesta Nordic Real Estate II	Q2	21[illegible]300	36,3	Toimisto
Sola Business Valley	Espoo	Veritas Eläkevakuutus	PREEF-Investment	Q3	~17 000	~70,0	Toimisto
Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskus	Helsinki	SRV	Deka Immobilienin hallinnoima rahasto	Q3	18[illegible]200	n.a.	Hoiva
Kauppakeskus Kaari ja viiden tontin muodostama maa-alue	Helsinki	HOK-Elanto	Niam	Q3	48[illegible]700	n.a.	Liike
Vilhonvuorenkatu 11	Helsinki	Genesta Nordic Baltic Real Estate Fund I	Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft	Q4	n.a.	60,0	Toimisto
Uudenmaankatu 1-5	Helsinki	Senaatti-kiinteistöt	Lapis Rakennus	Q4	n.a.	26,5	Toimisto
Hämeentie 19	Helsinki	Auratum Kiinteistöjen hallinnoima rahasto	Antilooppi	Q4	22[illegible]500	~ 50	Toimisto
Puolet kauppakeskus Ristikosta	Helsinki	Hartela	Etera	Q4	13 500***	n.a.	Liike

Transaktioita muissa kaupungeissa 2015

Rakennus / Kohde	Sijainti	Myyjä (kotimainen/ulkomainen)	Ostaja (kotimainen/ulkomainen)	Aika	Koko m²	Hinta (M€)	Tilatyyppi
BW Tower-toimistokiinteistö	Lahti	YIT	Vakuutusyhtiö Fennia, Aktia Henkivakuutus ja Metallityöväen liitto	Q1	7[illegible]700	22,0	Toimisto
Satakunnan ammattikorkeakoulun kampuskiinteistö	Pori	Citycon	Hemsö Fastighets	Q2	n.a.	57,0	Muu
Aleksanterinkatu 24	Lahti	Aberdeen Real Estate Fund Finland	Fennica Toimitilat I	Q2	7[illegible]000	n.a.	Toimisto
Katsastusmiehentie 6	Hämeenlinna	Nordic Retail II (Nordic Real Estate Partners)	eQ Liikekiinteistöt	Q2	30[illegible]000	48,0	Liike
Tampellan vanha pellavatehdas	Tampere	Sandvikin eläkesäätiö	OP-ryhmä	Q2	16[illegible]000	n.a.	Toimisto
Galleria- ja City-tavaratalot	Oulu	Citycon	Osuuskauppa Arina	Q3	n.a.	13,0	Liike
Lääkäriasemakiinteistö	Turku	AKR Aura	eQ Hoivakiinteistöt	Q3	n.a.	n.a.	Hoiva

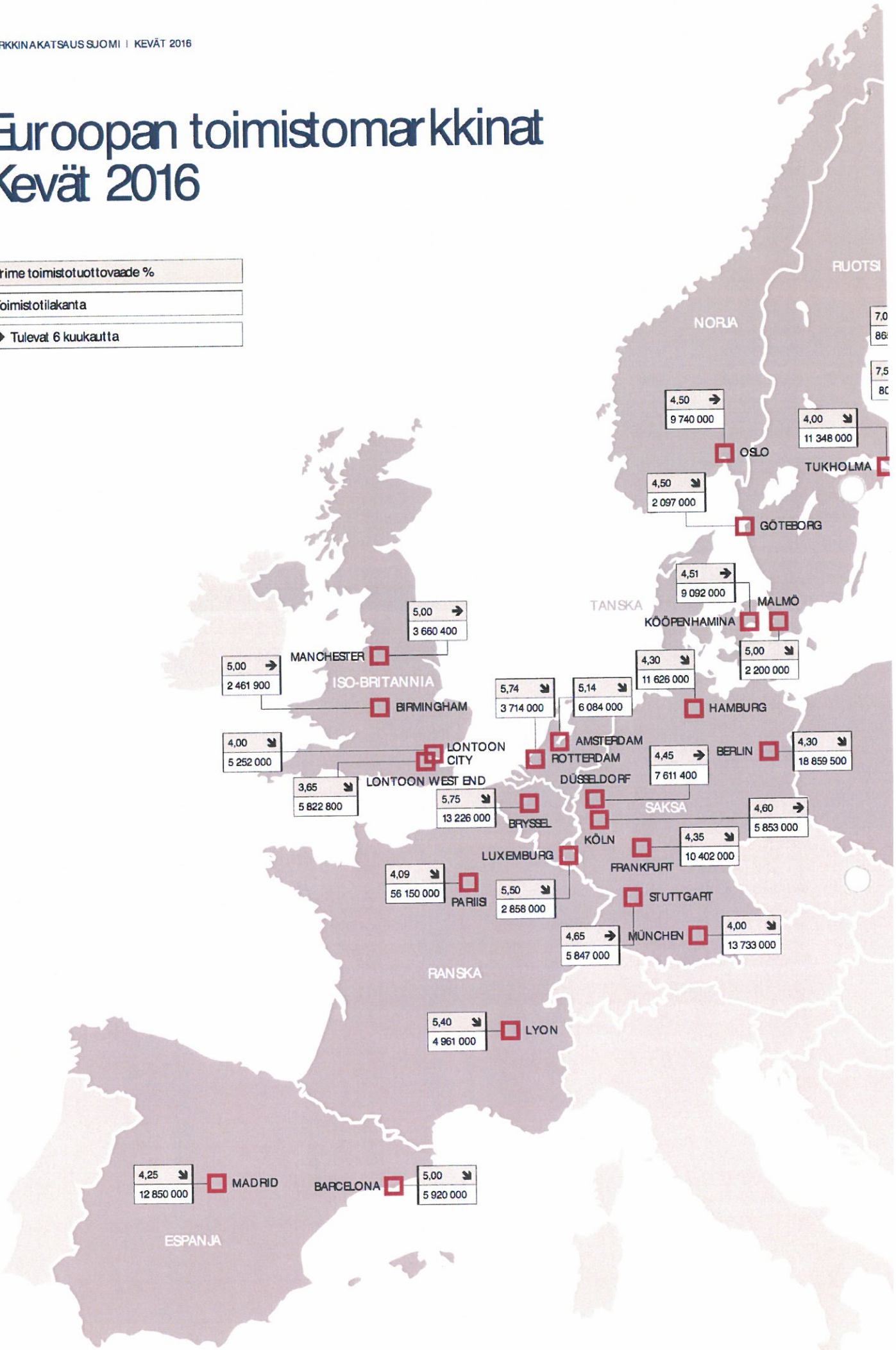
* osa Ruotsissa ja Tanskassa ** osa Ruotsissa *** vuokrattava kokonaisala

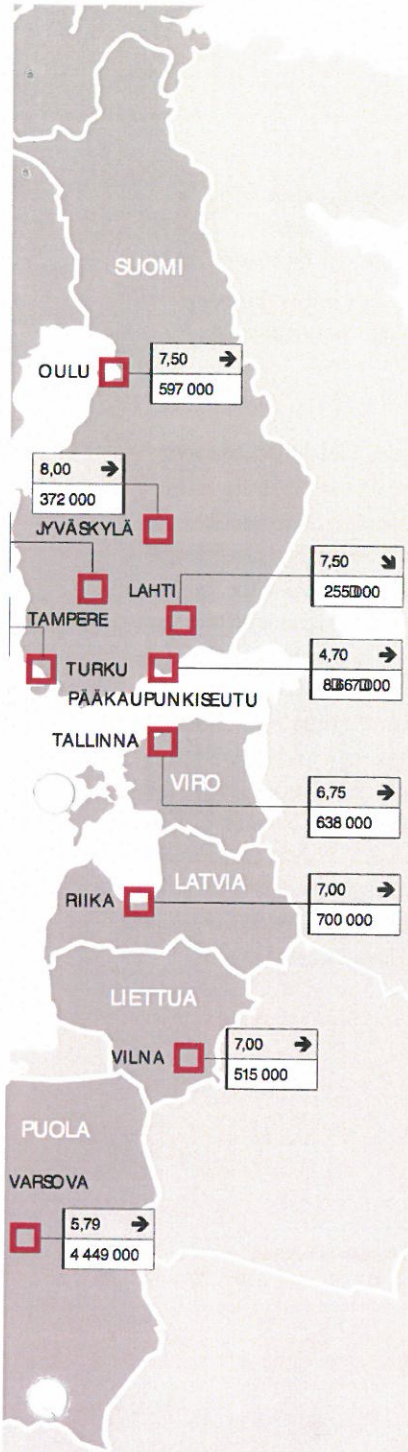
Euroopan toimistomarkkinat Kevät 2016

Prime toimistotuottovaade %

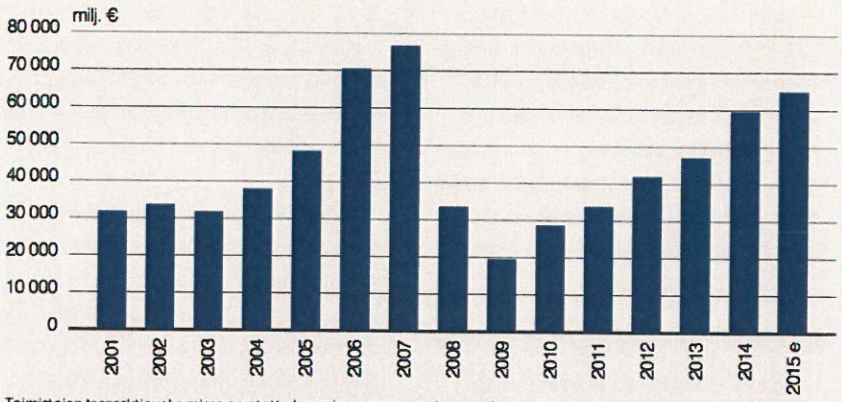
Toimistotilakanta

→ Tulevat 6 kuukautta



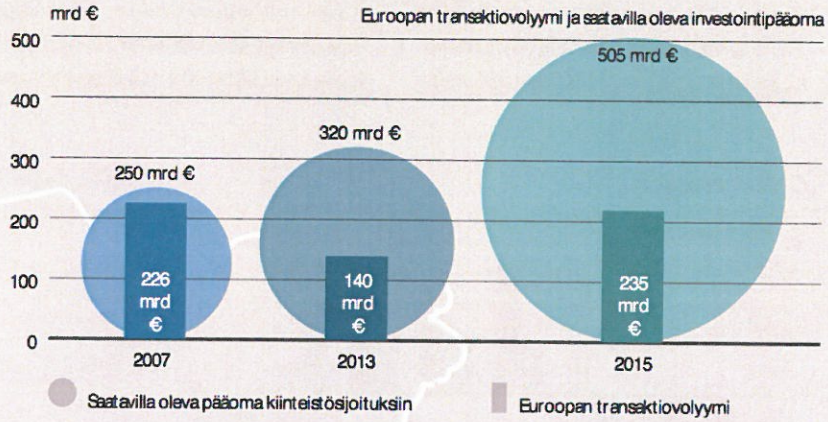


Toimistojen transaktiovolyymi Euroopassa 2001–2015



Toimistojen transaktiovolyymissa on otettu huomioon seuraavat kaupungit:
Bryssel, Kööpenhamina, Tallinna, Helsinki, Turku, Tampere, Oulu, Lahti, Jyväskylä, Pariisi, Lyon, Berliini, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hampuri, München, Stuttgart, Vilna, Oslo, Luxembourg, Amsterdam, Rotterdam, Madrid, Barcelona, Tukholma, Malmö, Göteborg, Lontoo, Birmingham, Manchester, Varsova

Kansainvälisen investointipääoman määrä Euroopassa 2015



Lähde: Catella Research 2015, IMF, FED, BIZ, Bloomberg, Deutsche Bundesbank, Thomson Reuter, INREV, RCA

CREDI-kiinteistörahoituskysely

CATELLA REAL ESTATE DEBT INDICATOR

TEKSTI: TUOMAS AHONEN

Kiinteistörahoitus keveni vain hieman

Vuoden 2013 syksyllä alkanut kiinteistörahoituksen keveneminen jatkui myös vuoden 2015 jälkipuoliskolla, mutta selkeästi aiempaa maltillisempana, ja vuosipuoliskon indeksiluku oli 4,9. Marginaalit, rahoituksen saatavuus ja maturiteetti säilyivät lähes ennallaan, mutta luototusasteet kasvoivat selvästi viime vuoden jälkipuoliskolla.

Edessä on kiristyvä rahoitusmarkkina

Kiinteistörahoitus on kehittynyt lainanottajan näkökulmasta positiivisesti vuoden 2013 jälkipuoliskolta aina viime vuoden loppuun asti. Merkkejä kiinteistörahoituksen jäähtymisestä on kuitenkin ilmassa. Viime syksyn indeksiluku oli vain niukasti positiivinen, ja pudotus viime kevään vastaavasta luvusta oli yli 12 pistettä, mikä on suurin pudotus sitten indikaattorin julkaisun joulukuussa 2012. Kiinteistörahoituksen ennustetaan kiristyvän jo tämän kevään aikana, ja etenkin kiinteistörahoituksen saatavuuden odotetaan heikentyvän ja marginaalien kasvavan tulevan puolen vuoden aikana.

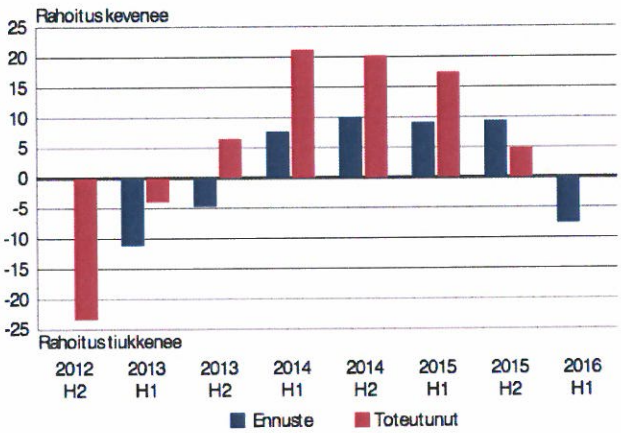
Myös Ruotsin kiinteistörahoitusmarkkinassa oli nähtävissä jäähtymisen merkkejä viime joulukuun kyselyssä. Vuoden 2015 viimeistä kvartaalia kuvaava indeksiluku oli -7,7, ja kiinteistörahoituksen ennustettiin kiristyvän hieman tulevan kolmen kuukauden aikana.

Joukkovelkakirjat vakiintuneet rahoitusmuotona

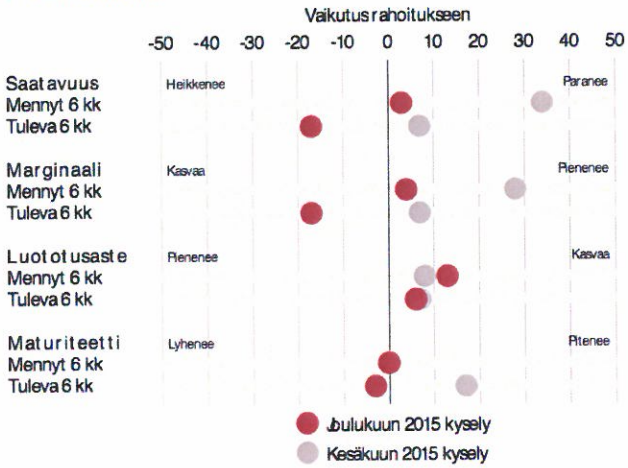
Kiinteistösijoitusyhtiöiden viime vuosien lisääntynyt aktiivisuus joukkovelkakirjalainamarkkinoilla jatkui myös vuonna 2015. Toukokuussa sekä Sponda että Technopolis laskivat liikkeelle vakuudettomat kiinteäkorkoiset joukkovelkakirjalainat viiden vuoden maturiteetilla. Spondan 175 miljoonan euron joukkovelkakirjan kuponkikorko oli 2,375 prosenttia ja Technopoliksen 150 miljoonan lainan korko 3,750 prosenttia.

Syyskuussa Citycon laski liikkeelle 300 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan seitsemän vuoden maturiteetilla ja kiinteällä 2,375 prosentin korolla. Lisäksi Citycon laski liikkeelle kaksi yhteensä 2,65 miljardin Norjan kruunun joukkovelkakirjalainaa, jotka listattiin Oslon pörssiin.

CREDI-pääindeksit



CREDI-alaindeksit



Tietoa CREDI-kyselystä

CREDI (Catella Real Estate Debt Indicator) on kiinteistöjen pankkirahoituksen trendejä kuvaava indikaattori, joka perustuu Suomessa aktiivisesti toimiville kiinteistösijoittajille ja kiinteistörahoitusta tarjoaville pankeille suunnattuun kyselyyn. CREDI-kysely sisältää neljä kysymystä kiinteistöjen pankkirahoituksen saatavuuden ja ehtojen muutoksista kuuden viime kuukauden aikana ja vastaavasti neljä kysymystä näiden oletetuista muutoksista tulevien kuuden kuukauden aikana.

Alaindeksit kuvaavat yksittäisen tekijän vaikutusta rahoitukseen ja ne saadaan laskemalla painottamaton keskiarvo pankeille ja sijoittajille erikseen lasketuista alaindekseistä.

Tällä taataan sijoittajien ja pankkien vastausten tasavertainen kohtelu. Alaindeksilukuja laskettaessa kysymysten vastaukset painotetaan muutoksen suunnan mukaan ja lasketaan siten, että "ei muutosta" saa painoarvon 0, negatiivinen muutos painoarvon -50 ja positiivinen muutos painoarvon 50. Näin ollen 0:n alle jäävä indeksilukema kertoo tiukentuvasta rahoitusmarkkinasta ja 0:n ylittävä indeksilukema keventyvästä rahoitusmarkkinasta. CREDI-pääindeksilukema (mennyt 6kk ja tuleva 6kk) on painottamaton keskiarvo alaindekseistä.

Pääkaupunkiseutu

TEKSTI: ERKKI HAKALA

OPn päätoimipaikan valmistuminen Vallilaan vahvistaa alueen roolia Ohanssialan työpaikkakeskittymänä. Korttelin viimeisen osan valmistuttua vuonna 2017 kokonaisuus toimii lähes 5 000 henkilön työpaikkana. Vallila-kortteli on yhtenä kokonaisuutena toimiva, modernia työympäristöä edustava kaupunkikortteli, jolla on OPn arvoihin tukeutuva, selkeästi hahmottuva, vahva suomalainen identiteetti.
Havainnekuva: Arkkitehtitoimisto JKMM Oy / Asmo Jaaksi, Paula Salonen

Helsingin seudun tuotannon kasvutrendi hiipunut viime vuoden aikana

Suomen talous polki viime vuonna paikoillaan, ja ennakkotietojen mukaan bruttokansantuotteen kasvu oli pyöreä nolla. EK:n joulukuun luottamusindikaattorin mukaan suomalaisyritysten suhdannekuva on edelleen heiveröinen, ja yritysten odotukset vaatimattomia. Vähittäiskaupassa myynnin ennustetaan edelleen supistuvan.

Helsingin seudulla etenkin informaatioalat ja rakentaminen pitivät yllä tuotannon kasvua. Kauppakamarin ennakkotietojen mukaan Helsingin seudun tuotannon noin 1–2 prosentin kasvutrendi on kuitenkin hiipunut viime vuoden aikana. Heikointa kehitys on ollut kaupan alalla ja teollisuudessa.

Ydinkeskustan vuokrataso on pitänyt hyvin pintansa

Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöaste säilyi loppuvuonna lähes ennätyslukemassa 13,3 prosentissa. Vajaakäytön kasvua rajoitti osaltaan se, että uusien toimistotyömaiden määrä vähentyi viime vuoden aikana. Toimistohankkeita on tällä hetkellä rakenteilla 31 000 m^2.

Muutokset eri toimistoalueiden välillä olivat suuria. Helsingin ydinkeskustassa tyhjän tilan määrä nousi syksyn aikana peräti 30 prosenttia – nykyinen lähes 14 prosentin vajaakäyttöaste onkin ennenkokematon. Esimerkiksi Aleksanterinkadun ja Esplanadien ympäristössä on vuokrattavissa useita yli 3 000 m^2:n tiloja.

Vajaakäytön kasvuun lienee vaikuttanut myös Töölönlahden uuden laadukkaan toimistoalueen tulo markkinaan muutama vuosi sitten.

Ydinkeskustan vuokrataso on kuitenkin pitänyt hyvin pintansa, parhaimmillaan taso on yli 30 e/m^2/kk, ja prime-vuokra on säilynyt 31,50 eurossa. Tyhjän tilan määrä on lisääntynyt myös ydinkeskustan ympärillä olevalla keskusta-alueella, ja alueen prime-vuokra on säilynyt tasolla 23,50 e/m^2/kk. Pitkänsillan ja Mechelininkadun välisellä keskusta-alueella on nyt 155 000 m^2 tyhjää toimistotilaa, ja vajaakäyttöaste on noussut hiukan 8,8 prosenttiin.

Länsimetro vahvistaa Ruoholahtea ja Keilaniemeä

Tyhjän tilan määrä Ruoholahdessa on pudonnut reilun viidenneksen syksyn aikana. Vajaakäyttöaste on nyt 11,5 prosenttia – näin alhaisella tasolla oltiin viimeksi vuonna 2012 ennen kuin Nokia muutti pois Ruoholahdesta. Uusia käyttäjiä tulee 10 000 m²:n verran, kun Outokumpu ja Handelsbanken muuttavat tänä vuonna Varman omistamiin tiloihin. Ruoholahden merkitys toimistoalueena kasvaa edelleen, kun Länsimetro valmistuu.

Tuleva metro vahvistaa myös Keilaniemen toimistoaluetta. Suurin Keilaniemeen muuttaja on Tieto, joka täyttää vuoden lopusta lukien 14 000 m²:n tilat entisen Nokia-talon kahdessa siivessä, ja Microso□jää edelleen Länsiväylää lähinnä oleviin taloihin. Alueen vajaakäyttöasteeseen tällä ei kuitenkaan ole merkitystä koska – ajalle tyypillisesti – Microso□vapauttaa tilat tehostamalla omaa toimintaansa. Puoleen pienentynyt Rovio puolestaan muutti tammikuussa HTC Keilaniemestä Keilaranta 7:ään, joka myös on ollut aiemmin Microso□in käytössä.

Vaikka Keilaniemen työntekijämäärä kasvaa selvästi, piilovajaakäytön purkautuminen ja tilojen tehokkaampi käyttö saivat kuitenkin aikaan sen, että vajaakäyttöaste kasvoi 12 prosenttiin, ja prime-vuokra oli yhä tasolla 20,5 e/m²/kk.

Leppävaara menettää, uusi Aviapolis imee vuokralaisia

Toimistoalueiden välisessä kisassa Leppävaara oli yksi menettäjistä. Viime vuoden aikana tyhjän toimistotilan määrä lisääntyi 30 000 m² yli 50 000 m²:iin, ja vajaakäyttöaste on jo 24 prosenttia. Leppävaarassakin suurin syy muutoksiin on Nokia: verkkoyhtiön käytössä ollutta tilaa tyhjeni Nokian muutettua Espoon Karaporttiin. Tilaa on tyhjentynyt erityisesti Säterinportista, joka on Leppävaaraan kuuluva pieni osamarkkina kaupallisen alueen vieressä. Sellon lähellä sijaitsevissa toimistotaloissa markkinatilanne onkin huomattavasti parempi kuin mitä koko Leppävaaran vajaakäyttöaste antaisi ymmärtää. Leppävaaran primevuokrataso laski markkinapaineessa hiukan, ja on nyt noin 17 e/m²/kk.

Myös Aviapolis on käytännössä jakautumassa kahteen osamarkkinaan: Kehäradan uuden juna-aseman lähellä sijaitsevaan alueeseen ja vanhempaan Kehä III:n varrella olevaan alueeseen. Aviapolis-aseman lähellä sijaitseva uusi toimistoalue on osoittautunut vetovoimaiseksi, ja esimerkiksi Skanska on saanut Aviabulevardin tiloista suurimman osan vuokratuksi, vaikka hanke käynnistyi vuosi sitten ilman ennakkovarauksia. Taloon ovat tulossa muun muassa Trimico, Solteq, Regus ja HTJ. Aviapolis-alueen vajaakäyttöaste on nyt 17 prosenttia ja primevuokrataso 18,75 e/m²/kk.

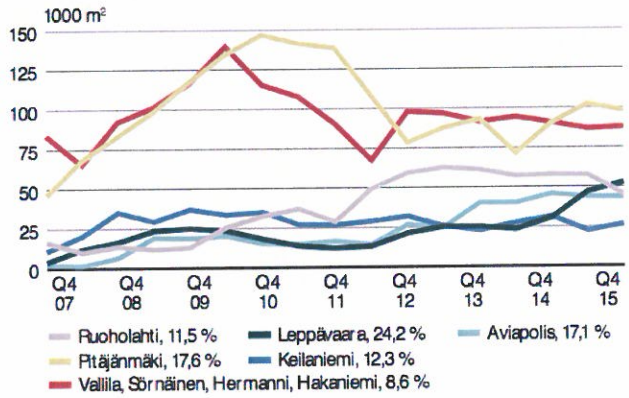
Uudet kauppakeskukset rakennetaan raiteiden lähelle

Helsingin seudun nopealla väestökasvulla on suora vaikutus liiketilamarkkinaan, ja nykyinen kasvuvauhti, noin 20 000 henkeä vuodessa, vaatisi laskennallisesti kahden uuden hypermarketin verran lisää liiketilaa. Kasvutarvetta rajoittaa kuitenkin kaupanalan myynnin viidettä vuotta jatkuva lasku. Kauppakamarin arvion mukaan kaupan liikevaihdon laskutrendi Helsingin seudulla oli noin 5 prosenttia viime vuonna. Liiketilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla pysyi ennallaan 4,6 prosentissa. Väestön lisäys näyttääkin vaikuttavan voimakkaammin kuin heikko taloussuhdanne.

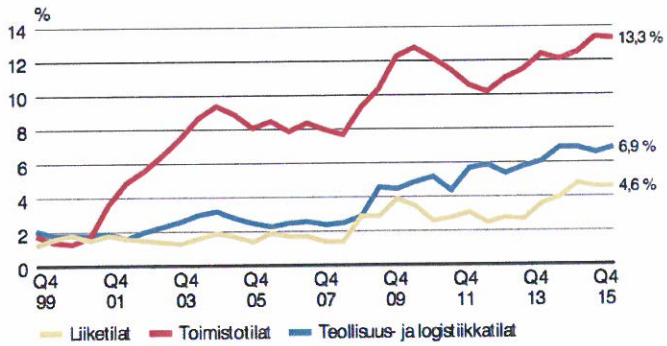
Pääkaupunkiseudulla on käynnissä ennätysmäärä kauppakeskustyömaita, kaikki raideliikenteen lähellä, kuten yksi suurimmista eli Redi Kalasatamassa. Rakenteilla on jo nyt 200 000 m² liiketilaa, ja kun Pasilan Tripla ja Kivistön kauppakeskus käynnistyvät, kokonaislukuun tulee noin 100 000 m² lisää.

Big Box –liiketilojen vuokrataso laski hieman syksyn aikana, ja prime-nettovuokra on noin 10 e/m²/kk. Aktiivisimpien ketjujen, kuten XXL, Gigantti, Motonet ja Biltema, neuvotteluasema on nyt vahva, minkä lisäksi uudet rakentajat ovat painaneet alas kustannuksia.

Tyhjän toimistotilan määrän kehitys osamarkkina-alueittain pääkaupunkiseudulla sekä vajaakäyttöasteet Q4 2015



Vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla Q4 2015

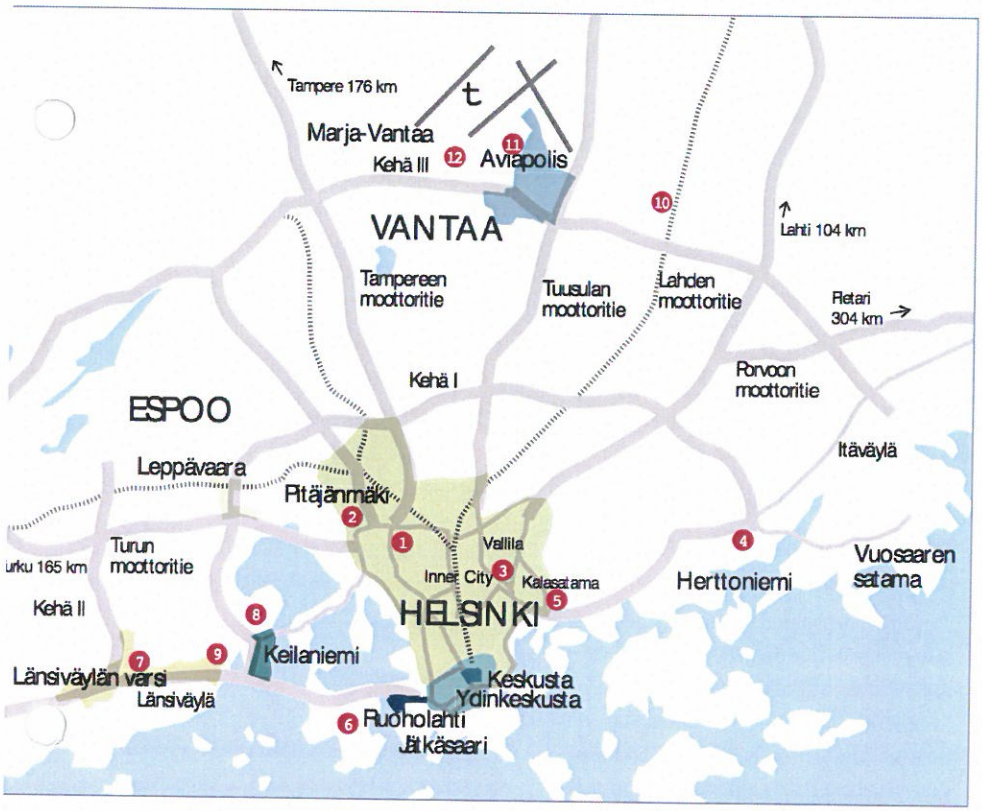


Teollisuustilojen vajaakäyttö on liki 7 prosenttia

Vaimea vienti heijastuu teollisuus- ja logistiikkatilojen kysyntään. Pääkaupunkiseudulla on yli 530 000 m² tyhjää tilaa, missä on 24 000 m² lisäystä viime kesästä, ja vajaakäyttöaste on lähes 7 prosenttia. Tyhjän teollisuustilan määrä on kaksinkertaistunut finanssikriisin jälkeen. Vähäinen uudisrakentaminen on painottunut nyt lähinnä logistiikkakeskuksiin.

Toimintojen keskittäminen ja nettikauppa ovat jättäneet tyhjilleen myös osan teollisuustilojen toimistoista, mikä merkitsee piilovajaakäyttöä. Teollisuus- ja logistiikkatilojen prime-vuokrien lasku tasaantui vuoden lopulla. Uusien vuokrasopimusten prime-bruttovuokra on nyt tasolla 8,50 e/m²/kk.

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinat



Merkittävimmät toimisto- ja liikerakennushankkeet pääkaupunkiseudulla kevät 2016

HELSINKI

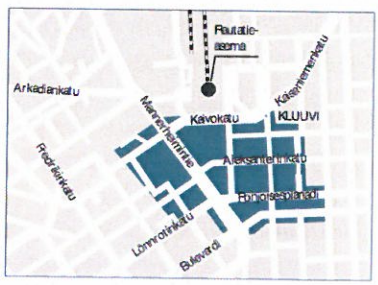
1. Aitio Business Park, 2. vaihe
2. Ultimes Business Garden
3. OP-Pohjolan pääkonttorin laajennus
4. Keskon kauppakeskus
5. REDI kauppakeskus
6. Lauttasaaren ostoskeskus

ESPOO

7. Niittykummun metrokeskus
8. Aalto-yliopiston metrokeskus
9. Kauppakeskus AINOA, 2 .vaihe

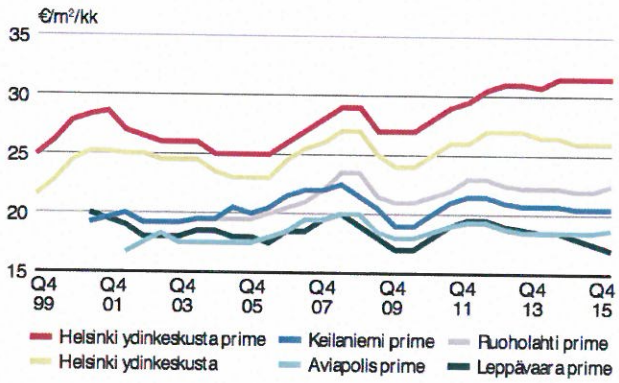
VANTAA

10. Tikkurilan toimisto- ja liikekeskus Dixi, 2. vaihe
11. Aviabulevardi
12. Volvon uudet toimitilat



Toimistovuokrien kehitys pääkaupunkiseudulla Q4 1999–Q4 2015

Bruttovuokra €/m²/kk (ilman ALV), uudet sopimukset



Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinat	Ylempi brutto vuokrataso Q4 15 €/m²/kk	Prime yield Q4 15 %	Tyhjän tilan määrä Q4 15 m²	Vajaakäyttöaste Q4 15	Q4 15–Q2 15 %-yksikköä
Helsingin keskusta					
- Helsingin ydinkeskusta (CBD)	31,50	4,7	57 000	13,6	3,2
- Helsingin laaja keskusta	23,50	5,7	157 000	8,9	1,7
Inner City	17,00	6,5	297 000	11,3	0,1
Ruoholahti	22,50	5,7	45 000	11,5	-3,2
Keilaniemi	20,50	5,9	27 000	12,3	1,9
Länsiväylänvarsi	15,00	7,2	69 000	22,0	3,2
Leppävaara	17,00	6,4	53 000	24,2	2,1
Aviapolis	18,75	7,0	44 000	17,1	-0,5
Pääkaupunkiseutu	n/a	n/a	1 152 000	13,3	-0,1

- Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa tällä hetkellä 0,2–0,5 %-yksikköä
- Efektiivinen bruttovuokra €/m²/kk (ALV 0%), uudet vuokrasopimukset

Tampere

TEKSTI: RAINO PESU

© Vastavalo

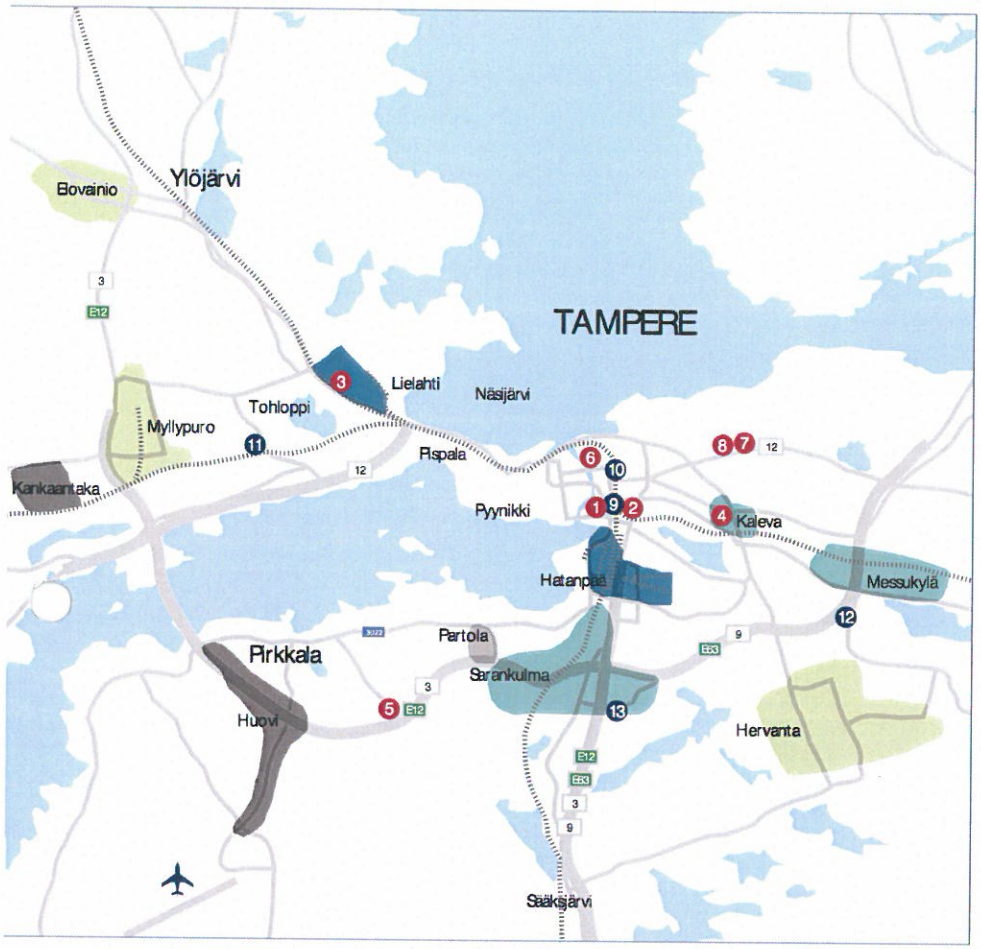
Tampereella kehitetään voimakkaasti kaupungin vetovoimaa. Käynnissä ja suunnitteilla on useita hankkeita – esimerkiksi Rantaväylän tunneli, raitiotie, Kunkun parkki, Asemakeskus sekä Ranta-Tampellan ja Eteläpuiston asuinhankkeet – jotka tähtäävät liikenteen ja paikoituksen sujuvuuteen, keskustan asukasmäärän kasvattamiseen ja palvelujen parantamiseen. Ratapihankatua tullaan jatkamaan Rantaväylälle asti, ja sen varteen rautatieaseman lähelle on suunniteltu 30 000 m² toimistoja ja lisäksi asuntoja. Pitkään vireillä olleessa Sorin kansihankkeessa on käynnissä neuvottelumenettely, jossa yritetään löytää toimiva ratkaisu monitoimiareenan, asuntojen ja toimitilojen rakentamiseen. Houkuttimeksi hankkeeseen on yhdistetty runsaasti asuinrakennusoikeutta Ranta-Tampellan alueelta.

Toimitilakauppojen määrä on kasvanut

Toimitilakauppojen vilkastuminen näkyy myös Tampereella. OP-Pohjola osti pitkään uutta käyttöä odotelleen 11 000 m²:n Tampellan entisen pääkonttorikiinteistön ja rakentaa tiloihin yksityissairaalan ja nykyaikaista toimistotilaa. OP-Vuokratuotto- ja Real Estate Fund Finland III Ky -rahastot ostivat Hatanpäällä sijaitsevan toimistokiinteistön, jonka päävuokralaiseksi tulee saneerauksen jälkeen Tampereen kaupunki. Pirkanmaan Osuuskauppa myi XXL:n ja Expertin käyttöön saneeratun ja laajennetun kohteen Lielahdessa eQ Liikekiinteistöt -rahastolle. Vuoden 2015 aikana Lielahdessa myytiin myös Puuilon, Tokmannin ja Stadiumin käytössä olevat liikerakennukset. Posti Group Oyj myi norjalaiselle Ness, Risan & Partnersille viisi kiinteistöä käsittävän portfolion, johon kuuluvat Tampereen Multisillan postikeskus ja Pirkkalan Linnakallioon vuonna 2016 valmistuva uusi rahtiterminaali. Asuinrakentamista on vauhdittanut kokonaisten vuokrakerrostalojen myynti useille eri tahoille.

Liiketilakannan kasvu voi kiristää kilpailua

Ratinan kauppakeskuksen rakentaminen on alkanut, ja keväällä 2018 valmistuvien yli 50 000 m²:n tilojen käyttäjiksi ovat tulossa muun muassa K-Supermarket, Lidl ja H&M. Tilakannan kasvu kiristää kilpailua liikepaikkojen välillä ja voi myös aiheuttaa vajaakäyttöä muuttojen vuoksi. Kalevan Prismakeskuksessa on meneillään laajennus ja parkkihallin rakentaminen. Lahdesjärven Ikean kupeeseen suunnitellaan mittavaa Ikea-kauppakeskusta, ja alueelle on jo valmistunut K-Rauta. Lielahteen rakennetaan uusia myymälöitä Motonetille ja ALD-vaihtoautoille. Myös Lielahden Kodin1-tavaratalo avattiin joulukuussa uudelleen entisissä tiloissaan. Tesoman ja Kaukajärven liikekeskusten rakentamisen on tarkoitus käynnistyä tänä keväänä.



Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

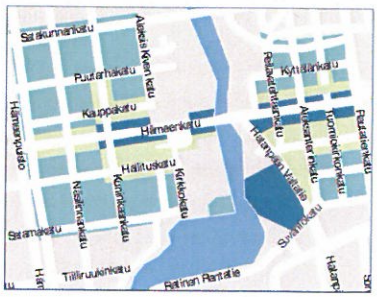
1. Ratinan kauppakeskus
2. Yliopistonrinne 3 ja 4 vaiheet, toimistoa
3. Liiketilaa, Motonet ja ALD-vaihtoautot
4. Prisman laajennus ja autohalli
5. Logistiikkakeskukset, Also Finland ja Posti
6. Saneeraus: yksityissairaala ja toimistotilaa
7. Lääketieteen laitoksen uudisrakennus
8. Yliopistollisen sairaalan uudisrakennukset ja saneeraus

SUUNNITTELLA

9. Sorin kansi: monitoimihalli, toimistoa, asuntoja
10. Ratapihankadun jatke, toimistoja ja asumista
11. Tesoman liikekeskus
12. Kaukajärven liikekeskus
13. Ikea-kauppakeskus

Vuokratasot

€/m²/kk	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Lielahti	9–25		
Hatanpää	8–14	9–15	5,5–7,5
Sarankulma		8–12	5,5–8
Kaleva	8–20	8–12	
Messukylä			5–7
Hervanta	10–25	9–16	5–7
Myllypuro			5–7
Bovainio	7–20		5–7
Kankaantaka			5–7
Huovi			5–8
Partola	8–20		



Ydinkeskusta

€/m²/kk	
Liiketilat	35–75
Toimistotilat	13–16
Liiketilat	15–35
Toimistotilat	11–16
Liiketilat	10–20
Toimistotilat	10–14
Saneerattu/uusi toimistotila keskustassa	16–22

Uusia toimistotiloja valmistuu runsaasti

Toimistojen vajaakäyttöaste nousi vuosi sitten yli kymmeneen prosenttiin. Tänä vuonna uutta toimistoa valmistuu taas runsaasti, mikä voi lisätä vajaakäyttöä. Technopolis Yliopistonrinteen 3. ja 4. vaiheet ovat rakenteilla, ja noin 11 900 m²:n laajennus valmistuu tänä keväänä. Myös Tampellan entisen pääkonttorin saneeraus tuo markkinaan paljon modernia toimistotilaa. Syksyllä 2016 valmistuviin tiloihin muuttavat muun muassa Pirkanmaan liitto, Itämeri-instituutti, Tredea Oy, Pirkanmaan jätehuolto Oy sekä Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä. Tiloja vuokrataan lähinnä parempien tilojen saamiseksi tai toimintojen yhdistämiseksi, jolloin muutot yleensä vapauttavat heikompitasoisia tiloja.

Also Finland rakentaa Pirkkalan Linnakallioon suuren logistiikkakeskuksen, ja sen naapuriin rakentuu Postin uusi logistiikkaterminaali. Kehätien varteen sijoittuvat alueet ovat kysyttyjä hyvien liikenneyhteyksien ansiosta. Tuotanto- ja varastotilojen kysyntä on melko laimeaa, mutta tonttikysyntää ja uudisrakentamista esiintyy jonkin verran, kun yritykset tarvitsevat ajanmukaisempia tiloja.

Yliopistojen tiloihin investoidaan Tampereella runsaasti, sillä Hervantaan jo valmistuneen Kampusareenan lisäksi myös Kauppiin rakennetaan 25 000 m² uusia tiloja lääketieteen laitoksen käyttöön. Kaupin alueella on käynnissä myös yliopistollisen sairaalan mittava uudistaminen, joka käsittää kolme uudisrakennusta ja maanalaisen pysäköintihallin, minkä lisäksi nykyisiä tiloja saneerataan laajalti.

Turku

TEKSTI: MARI ROUVALI

© Vastavalo

Electrocityn toimistokiinteistön saneeraus Kupittaalla tuo Turkuun nimekkäitä yrityksiä, uusista vuokralaisista on julkistettu ainakin LG Electronics ja Valmet Automotive. Myös liiketilamarkkinoilla tapahtuu, sillä keskustassa on saatu vuokrattua tavaratalo Sokokselta vapautuneita tiloja, ja alueen kauppakeskukset Skanssi ja Mylly laajenivat syksyn aikana. Turussa suunnitellaan myös asuinkäyttöön uusia tornitaloja esimerkiksi Kakolanmäelle, Iso-Heikkilään, keskustan Ruusukortteliin ja Kupittaa–Itäharjun alueelle.

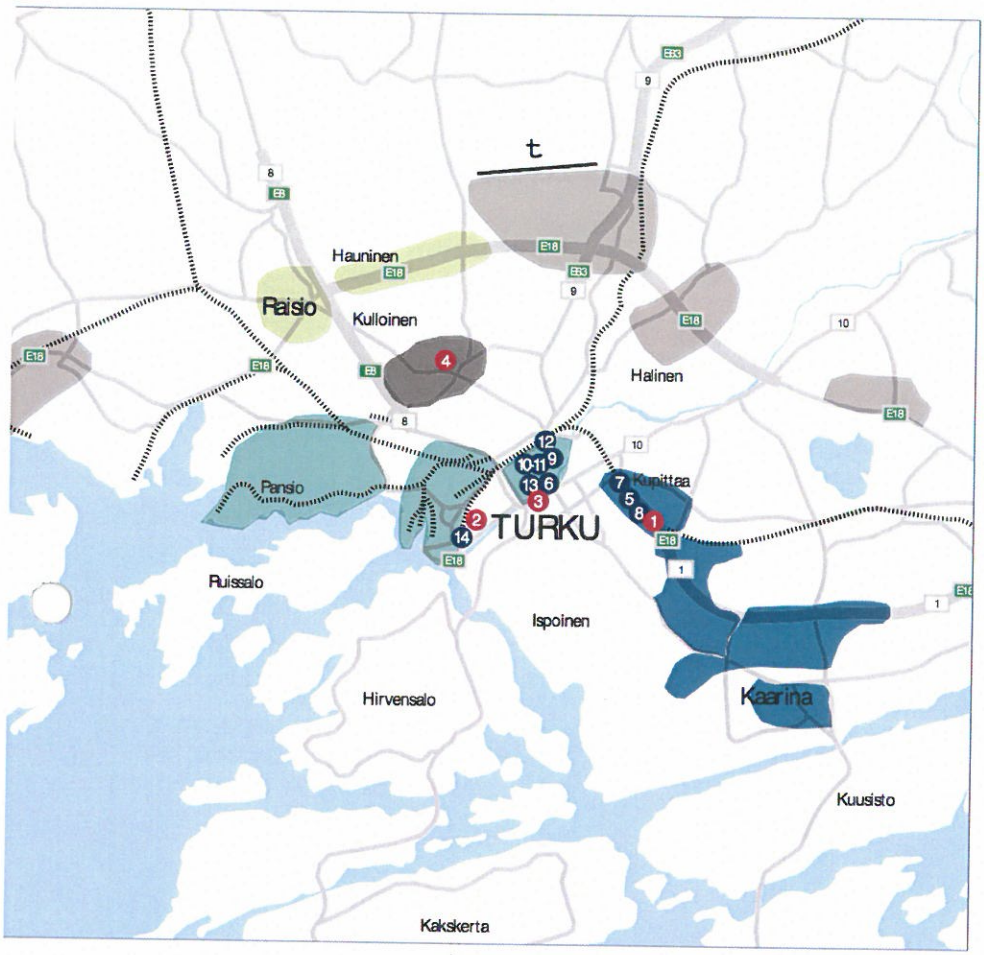
Turussa on tehty merkittäviä hoivakiinteistökauppoja

Työeläkeyhtiö Varma myi alkuvuodesta 2015 Aninkaistenkadulla sijaitsevan lääkäriasemakiinteistön 11 miljoonalla eurolla ja marraskuussa Kupittaalla sijaitsevan NEO-talon 13 miljoonalla eurolla, ostajana kummassakin kaupassa oli Titanium Hoivakiinteistö -rahasto. Auratumin hallinnoima kiinteistörahasto puolestaan myi lokakuussa Humalistonkadulla sijaitsevan lääkäriasemakiinteistön eQ Hoivakiinteistöt -rahastolle. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt on myynyt Kakolan entisen vankilakiinteistön ja Turun tuomiokirkon lähettyvillä sijaitsevan maaherranmakasiinin kiinteistön.

Saneerattavat toimistotilat houkuttelevat vuokralaisia

Turun toimistomarkkinoilla on käynnissä muutamien kohteiden saneerausprojekteja, mutta ei uudishankkeita. Vetovoimaisimpia tiloja ovat uudenlaiset yhteisölliset toimistokonseptit, kuten Logomo Byrå ja sen viime vuonna valmistunut toinen vaihe Konttori. Parhaillaan saneerattavaan Electrocityn kiinteistöön Kupittaalla avattiin marraskuussa yhteisöllinen 3 000 m²:n Werstas-toimisto, jonka kaikki tilat saatiin vuokrattua jo ennen valmistumista. Werstas tarjoaa pienten ja suurempien työtilojen lisäksi myös uudenlaisia mobiilijäsenyyksiä, joilla saa käyttöönsä kohteen postiosoitteen ja yhteistilat. Electrocityn tulevien vuokralaisten joukossa on nimekkäitä toimijoita, kuten LG Electronicsin tutkimus- ja tuotekehitysyksikkö ja Valmet Automotive. KOP-kolmion kauppakeskukseen Kauppatorin laidalla puolestaan saneerataan parhaillaan 1 700 m² muuntojoustavaa toimistotilaa kahteen yläkerrokseen. Muutoin Turun keskustassa on niukasti modernia toimistotilaa, jota on tarjolla esimerkiksi Kupittaalla ja uudiskohteissa Pitkämäessä, satamassa ja Helsingintien varrella.

Turun Teknologiakiinteistöt voitti kaupungin kilpailutuksen palloiluhallin rakennuttamisesta, ja alustavan aikataulun mukaan halli valmistuu Kupittaalle loppuvuodesta 2017. Kupittaalle sijoittunee tulevaisuudessa myös Turun ammattikorkeakoulun kampus, jota on suunniteltu ICT-talon viereiselle tontille.



Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

1. Palloiluhalli
2. Kakola
3. Kaupunginteatterin korjaus ja laajennus
4. Lidl Länsikeskus

SUUNNITTEILLA

5. AMK Campus
6. Fortuna kortteli
7. Intelligate III
8. HTC 4
9. Brahe Center
10. Torin kulma
11. Toriparkki
12. Matkakeskus
13. Marina Palace laajennus
14. Harppuunakortteli

Vuokratasot

€/m²/kk	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Hauninen	15–30		4–7
Lentokenttä			5–7
Kupittaa/ Itäharju		13–20	4–6
Satama/ Iso-Heikkilä		10–20	4–7
Länsikeskus	12–20		

Ydinkeskusta

€/m²/kk

Liiketilat	40–80
Toimistotilat	13–20
Liiketilat	15–30
Toimistotilat	11–16
Liiketilat	10–20
Toimistotilat	10–13

Keskustan ulkopuoliset kauppakeskukset ovat laajentuneet

Kauppakeskus Skanssiin on valmistunut uudisosa, jota käyttää vapaa-ajan tavaratalo XXL. Skanssi on saanut muitakin uusia vuokralaisia, kun esimerkiksi Anttilan entisiin tiloihin avattiin Tokmanni. XXL sijoittui päävuokralaiseksi myös kauppakeskus Myllyn marraskuussa avattuun 20 000 m²:n laajennukseen, johon sijoittui 50 uutta liikettä – osa Turussa täysin uusia, kuten New Yorker ja Björn Borgin myymälä.

Turun keskustan elinvoimaisuuden lisäämiseksi on järjestetty viime aikoina useita kampanjoita. Keskustaan onkin saatu uusia toimijoita, kun Jysk, Vepsäläinen ja Tokmanni avasivat myymälänsä Sokos-tavaratalon sisällä. Myös Forum-korttelin liiketilojen käyttöaste parantui huomattavasti viime vuonna.

Teollisuus- ja varastotilojen markkinoilla positiivisia uutisia

Omistusvaihdos on parantanut huomattavasti Turun telakan tilannetta, mikä on toiminut piristysruiskeena koko talousalueella. Kesällä julkistettiin suurtilaus, jossa risteilyvarustamo Carnival tilasi Meyer Wer□ltä neljä alusta, joista kaksi rakennetaan Turussa. Turun telakan tilauskirjat ovat nyt täynnä vuoteen 2020 asti, ja telakka on kertonut mittavista rekrytointitarpeistaan, lisäksi tilaus työllistää telakan laajaa alihankintaverkostoa. Hyviä uutisia saatiin myös Sandvikin tehtaalta, jonka toimintaa Turussa oltiin lopettamassa. Yhtiö päätti lopulta jatkaa kaivoslaitteiden valmistusta Turussa ja perui uhatut satojen työntekijöiden irtisanomiset.

Oulu

TEKSTI: AIMO TYYBÄKINOJA

© Oulun kaupunki

Keskustaan on valmistumassa liike- ja toimistokohteita

Viime syksynä avattu maanalainen pysäköintilaitos Kivisydän on saanut hyvän vastaanoton alkuaikojen kriittisistä kommenteista huolimatta, ja käyttöasteesta näyttää tulevan tyydyttävä. Ilmarisen lääkärikeskus- ja liikerakennus valmistui kesällä 2015 Torikadun ja Kauppurienkadun kulmaan, päävuokralaisena on Mehiläinen ja kaikki liiketilatkin on vuokrattu. Torikadun toiselle puolelle on valmistumassa liike- ja toimistorakennus Toriportti, jota aiemmin markkinoitiin nimellä liikekeskus Cube. Myös Arinan kauppakeskus Valkea valmistuu tänä keväänä. Näiden kohteiden valmistuttua ydinkeskustan liike- ja toimistorakentamiseen tulee todennäköisesti pieni tauko, vaikka muutamassa korttelissa on lisärakentamisen sallivia kaavamuutoksia.

Ritaharjuun Ideaparkin viereen on juuri valmistumassa YIT:n rakentama liikerakennus, jossa on noin 2 500 m² liiketilaa. Limingantulliin on rakenteilla noin 4 000 m²:n liikerakennus XXL-ketjun myymäläksi, ja osuuskauppa Arina rakentaa Prisman viereen uutta liikerakennusta, johon tulee autoalan toimintaa. Myös Pohjola-ryhmän Omasairaala on perustamassa Ouluun toimipistettä nopealla aikataululla.

Korttelin kokoiseen kiinteistöön tulossa peliyrityksiä

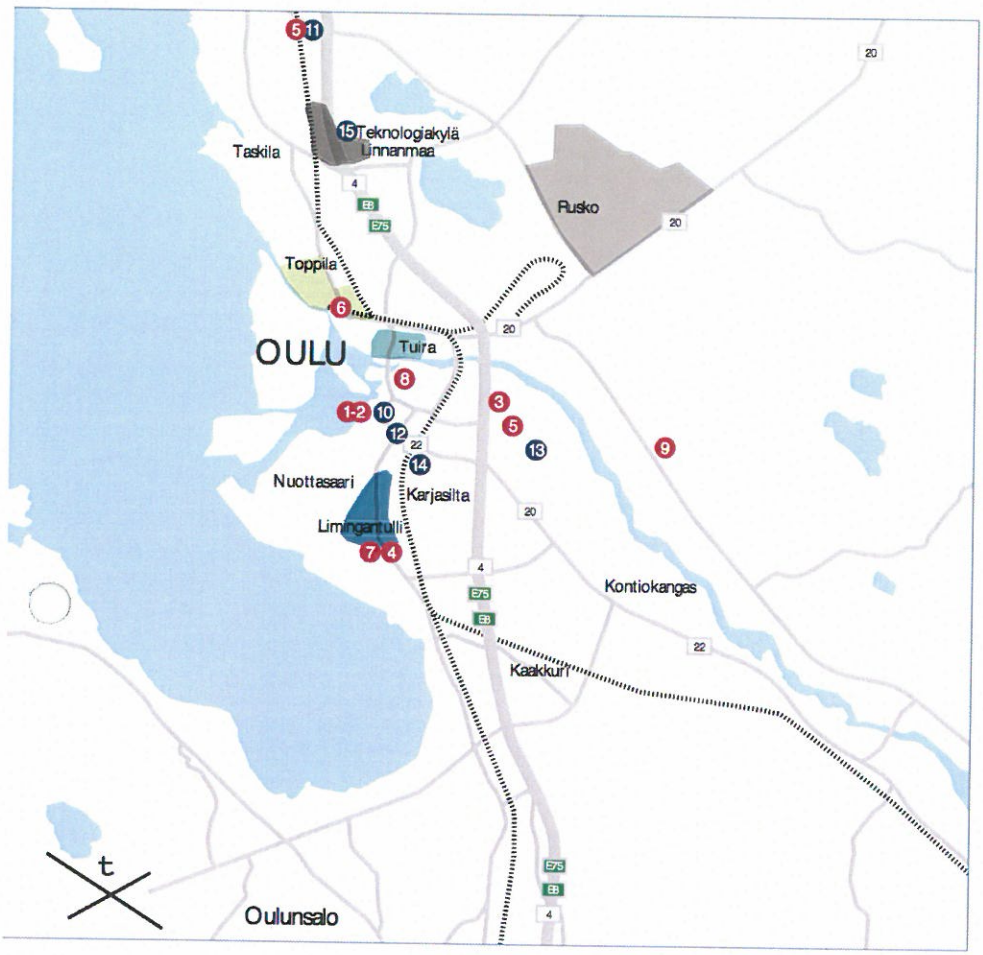
Oulussa tehtiin viime vuonna muutama merkittävä keskustakiinteistön kauppa. Citycon myi kesällä rakenteilla olevan kauppakeskus Valkean viereiset kaksi kiinteistöä osuuskauppa Arinalle. Yliopistokiinteistöt myi syksyllä arkkitehtuurin tiedekunnan käyttämän kiinteistön RTH-Rakennusteho Holdingille, jonka taustalla ovat peliyhtiö Fingerso□ ja rakennusliike Rakennusteho. Tähän korttelin kokoiseen kiinteistöön on tarkoitus houkutella pelialan toimijoita ja kehittää siitä aikanaan kansainvälinen pelialan keskus. Keskustan kohteiden lisäksi viime vuonna myytiin muutamia muitakin toimitilakiinteistöjä paikallisille sijoittajille ja käyttäjäostajille.

Keskustan toimistotiloissa ei ole ylitarjontaa

Toimistotilamarkkinassa on havaittavissa se, että hyvällä paikalla sijaitsevat laadukkaat kohteet kiinnostavat käyttäjiä, ja niistä ollaan valmiita myös maksamaan. Esimerkiksi valmistumassa olevan Toriportin toimistot saatiin vuokrattua jo rakennusvaiheessa, ja neliövuokra on selvästi korkeampi kuin keskustan vanhoissa toimistoissa. Keskustassa toimistotiloista ei ole ylitarjontaa, mutta reuna-alueilla tiloja on tarjolla runsaasti.

Liiketilamarkkinassa on käynnissä murros

Oulun keskustassa on perinteisesti ollut niukkuutta liiketiloista, mutta tilanne on muuttunut. Esimerkiksi Toriportin ja Valkean uusien liiketilojen vuokraa-



Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

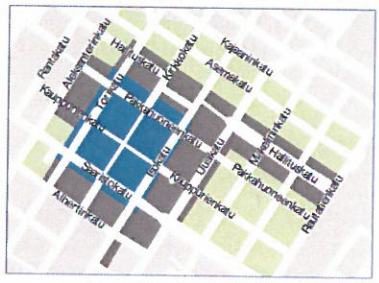
1. Kauppakeskus Valkea
2. Liike- ja toimistorakennus Toriportti
3. Toimistotalo Peltolaan
4. Limingantulli kaksi liikerakennusta
5. Ritaharju liikerakennus
6. Alppila-Toppila asuntoja
7. Limingantulli asuntoja
8. Kasarmintie asuntoja
9. Hiukkavaaran asuinalue

SUUNNITTEILLA

10. Ydinkeskustan kortteleiden kehittäminen
11. Ritaharjun kauppakeskus
12. Matkakeskus
13. Lasten ja naisten sairaala
14. Kalevan toimistotalo Karjasillalle
15. Bittiumin uudet toimitilat

Vuokratasot

€/m²/kk	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Limingantulli	8–12	8–10	6–7
Tuira	8–12	8–10	
Toppila		6–8	4–6
Linnanmaa		10–15	
Rusko		8–11	6–7



Ydinkeskusta

€/m²/kk

Liiketilat	40–85
Toimistotilat	12–14
Liiketilat	13,5–22
Toimistotilat	11–13
Liiketilat	10–17
Toimistotilat	10–13
Saneerattu/uusi toimistotila keskustassa	18–22,5

minen on ollut selvästi vaativampaa kuin toimistojen. Ydinkeskustassakin on liiketiloja tyhjillään, ja muutama liike tulee vielä muuttamaan keskustasta kauppakeskus Valkeaan. Kun vielä Stockmann lopettaa Oulun tavaratalon alkuvuodesta 2017, on selvää, että liiketilamarkkina muuttuu lähitulevaisuudessa suuresti. Luultavasti ydinkeskustan huippuvuokrat tulevat laskemaan jonkin verran.

Teollisuustiloissa ei suurempia rakennushankkeita

Teollisuus- ja varastotilojen markkinatilanne on ollut vakaa jo muutaman vuoden. Vanhoja teollisuusalueita on muutettu asuinkäyttöön Limingantullissa, Alppilassa ja Toppilassa. Muutamia uusia pienehköjä teollisuustiloja on rakennettu viime vuosina eri puolille kaupunkia, suurempia rakennushankkeita ei ole ollut pariin vuoteen.

Väkiluvun kasvu luo pohjaa toimitilarakentamiselle

Toimitilarakentaminen on ollut vilkasta Oulussa parin viime vuoden ajan. Keskustassa sijaitsevien Valkean ja Toriportin lisäksi tänä keväänä valmistuu myös Talenomin noin 8 000 m²:n toimistotalo Peltolaan. Sanomalehti Kaleva puolestaan rakennuttaa noin 3 300 kem²:n toimistorakennuksen Karjasillalle, ja Bittium Technologies 8 600 m²:n toimitilat Oulun Teknologiakylään. Muita merkittäviä rakentamispäätöksiä ei ole tehty, mutta monet pitkään suunnitteilla olleet hankkeet odottavat toteutumistaan. Oulun väkiluvun jatkuva kasvu lisää osaltaan palvelujen kysyntää ja lisärakentamisen tarvetta. Myös uusi pysäköintilaitos antaa hyvät edellytykset keskustan kehittämiselle, mutta todennäköisesti ydinkortteleiden hankkeet joutuvat odottamaan liiketilojen markkinoiden selkeytymistä.

Lahti

TEKSTI: MATTI ALI-LÖYTTY

© Vastavalo

Matkakeskus valmistui, ja torin rakennustyöt päättyivät

Lahden tori on viimein palannut kokonaisuudessaan kaupunkilaisten käyttöön, kun alatori avautui ja Torikadun muutostyöt saatettiin päätökseen. Myös saneerattu Konserttitalo luovutettiin Musiikkiopistolle vuodenvaihteessa. Asuinkäyttöön muuttuva Aleksi 5:n kortteli valmistuu kesäksi 2017. Valtakulman saneeraus toteutunee pienimuotoisempana Forenomin vuokrattua myös entiset Omena-hotellin tilat.

Matkakeskus valmistui hyvissä ajoin ennen kaukoliikenteen ja Matkahuollon muuttoa tiloihin tämän vuoden alussa. Matkakeskuksen länsipuolen asemakaava voi saada lainvoiman maalis–huhtikuussa, ja alueelle on suunnitteilla 40 600 kem² asunto-, hotelli- ja liikerakentamista. Hennalan alueella on myyty noin 20 puolustusvoimien vanhaa kiinteistöä, mutta kaavamuutoksen hitaus on hankaloittanut kohteiden muuttamista esimerkiksi asuinkäyttöön. Alueelle on perustettu pikaisesti myös turvapaikanhakijoiden hätämajoituskeskus, josta kaavaillaan pysyvää vastaanottokeskusta, mutta entiset kasarmit ovat silti jatkuvasti myynnissä.

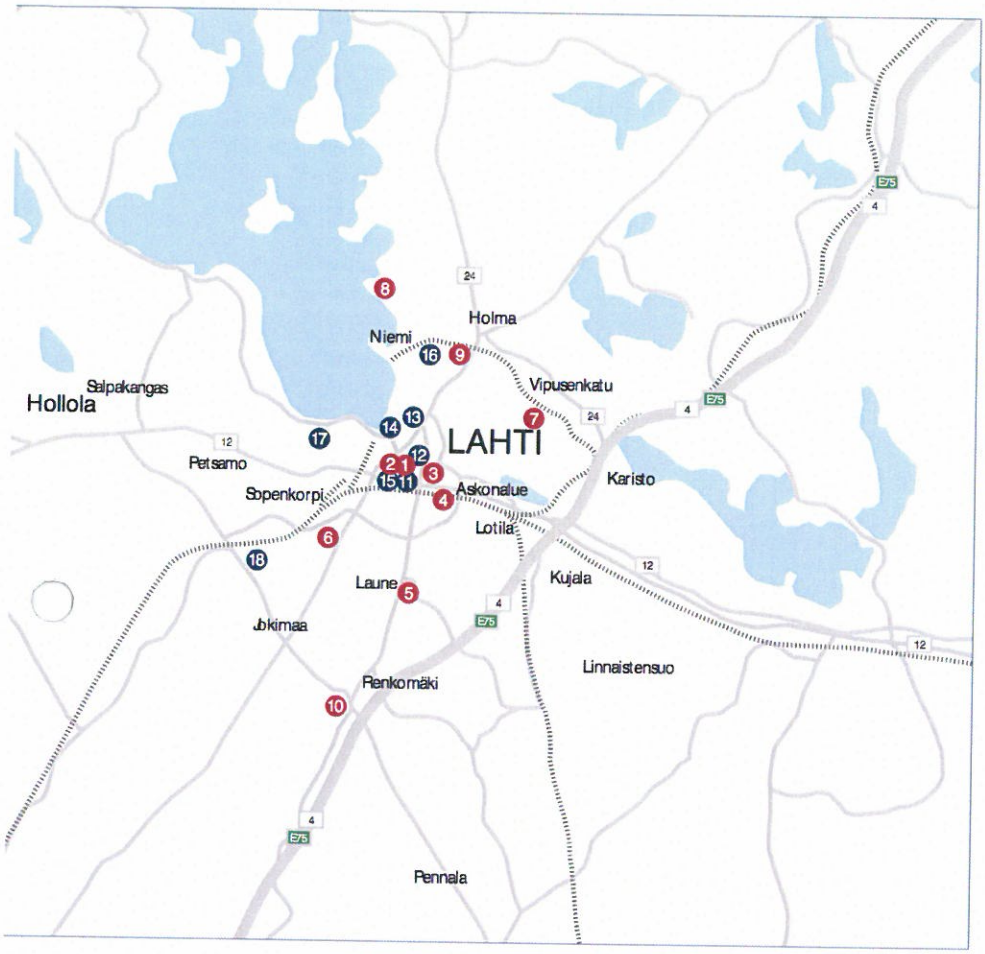
Toimistotilojen prime-tuottovaatimus on laskenut

Toimistotilamarkkinoilla on sekä uudisrakentamista että vanhan saneerausta. Peikko laajensi toimistorakennustaan 1 100 m²:llä Kytölässä, ja oikeustalolle saneerataan 3 800 m²:n tilat Askonalueelle joulukuuksi 2016. Kaupunki osti Laatikkotehtaankadulta kiinteistön rakennuttaakseen lisätilaa Lahden Tiedepuistolle, minkä lisäksi Lahden ammattikorkeakoulun tiloja saneerataan Isku Centeriin Mukkulankadulle. Yhdessä nämä muodostavat tulevaisuudessa Niemen kampusalueen. Keskustassa ja matkakeskuksen tuntumassa on myyty vuoden sisällä kolme uutta tai juuri saneerattua toimisto- ja liiketaloa, joiden perusteella voi todeta Lahden prime-tuottovaatimuksen laskeneen selvästi. Myytyjen talojen – HTC Arenos ja BW Tower – lisäksi matkakeskuksen lähelle radanvarteen saattaa sittenkin tulla lisää toimistotaloja.

Keskustan liiketilojen vetovoima palautuu hitaasti

Keskustan liikkeissä asiointi on lisääntynyt isojen rakennustöiden ja toriparkin valmistuttua, mutta kävijämäärät eivät ole vielä palanneet ennalleen. Aleksanterinkadulle on saatu uusia liiketilan käyttäjiä, kuten urheilukauppa Oneway store. Muotiliike H&M laajentaa tilojaan kauppakeskus Triossa. Toisaalta Trion McDonald's ja Kulmalan Rosso lopettivat toimintansa, kun vuokrista ei päästy sopimukseen kauden päättyessä. Liiketilojen vajaakäyttöä esiintyy eniten parhaan liikealueen ulkopuolella, ja ongelmallisia tiloja on yritetty aktivoida esimerkiksi pop-up-myymälöillä.

Isku avasi Launeen Prismaan 1 000 m²:n huonekalukaupan vuoden



Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

1. Asuin- ja liikerakennus, Aleksi 5
2. Konserttitalon asunnot
3. Kaupunginsairaalan saneeraus
4. Oikeustalon saneeraus
5. Uusi aluekeittiö
6. Hennalan jatkokehitys
7. Teknowaren laajennus
8. Mukkulan tapahtumapuisto
9. Holman K-Rauta
10. Motonet

SUUNNITTEILLA

11. Rajasen kulman kortteli
12. Hämeenkatu 24:n uudisrakentaminen
13. Kisapuiston stadionhanke
14. Ranta-Kartanon kehitys
15. Radanvarren kehitys
16. Niemen kampusalue
17. Fazer Myllyn laajennus
18. Lasitehtaan saneeraushanke

Vuokratasot

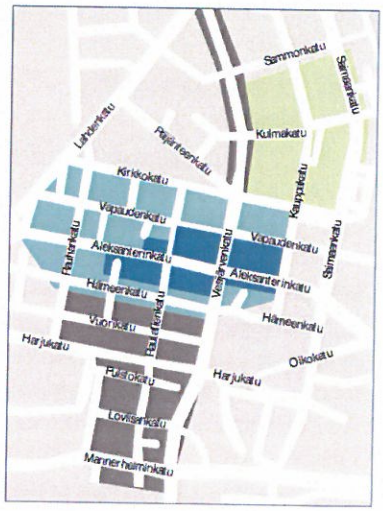
€/m²/kk	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Pohjoinen	6–9	6–8	4–6
Etelä	7–14	6–8	5–7
Itä	6–8	6–8	4–6
Länsi	6–8	5–7	4–6

lopulla, ja Motonetille on rakennettu uusia tiloja Renkomäkeen. Citycon puolestaan myi Citymarket Paavolan kiinteistön elokuussa, ja Holman K-Rauta on tarkoitus avata tänä keväänä. Hotellien käyttöaste Lahdessa on parantunut hieman, ja kaupungissa on vireillä useita hotellihankkeita.

Teollisuustiloihin laajennuksia ja uusia hankkeita

Teollisuudesta on kuulunut hyviä uutisia vuoden sisällä. Teknoware laajensi tilojaan uudella elektroniikkatehtaalla, ja Lahti Energia suunnittelee jätti-investointia uuteen hakevoimalaan, joka kuitenkin valmistuisi aikaisintaan vuonna 2020. Lahteen liittyneessä Nastolassa on iloittu siitä, että Die□enbacher ja Uponor keskittävät toimintojaan paikkakunnalle. Myös Lahden lasitehtaan uudelleen käynnistämiseen haetaan rahoitusta. Mannerheiminkadun pohjoispuolen Orklan meijerikorttelille löytyi ostaja kahdesta kiinteistöyhtiöstä, jotka hakevat alueelle kaavamuutosta asuintonteiksi, kunhan suojelutarve on selvitetty.

Matkakeskuksen valmistuminen on merkittävä rajapyykki, josta on hyvä jatkaa kaupungin kehittämistä houkuttelevana asuinpaikkana. Asuntoja on valmistumassa runsaasti potentiaalisten uusien asukkaiden tarpeisiin. Tulevaisuuden isoja kysymyksiä ovat Hennalan alueen kehitys, Orklan korttelin mahdollinen suojelu ja hotellihankkeiden käynnistymisjärjestys.



Ydinkeskusta

€/m²/kk	
Liiketilat	20–50
Toimistotilat	12–15
Liiketilat	7–12
Toimistotilat	8–9
Liiketilat	7–12
Liiketilat	9–15

Jyväskylä

TEKSTI: JUKKA KOIVISTOINEN

© Vastavalo

Kiinteistökauppoja tehdään nyt vilkkaasti

Jyväskylän asukasluku on kasvussa, ja kaupunki kiinnostaa sijoituskohteena. Toimitilamarkkinoilla on nyt aktiivisia myyjiä ostajien lisäksi, ja myynnissä on kohteita keskeisiltäkin paikoilta, joten tästä voi tulla merkittävä kiinteistökauppojen vuosi. Ostajat ovat kiinnostuneita, mutta hyvin valikoivia, mikä voi johtaa siihen, että sijainniltaan hyvien kohteiden tuottovaatimukset alkavat hieman pienentyä, kun taas syrjäisempien kohteiden kysyntä on edelleen vaatimatonta.

Kiinteistökauppoja on tehty vilkkaasti, ja ostajina ovat olleet pääasiassa paikalliset sijoittajat. Viime vuoden lopulla myytiin muun muassa kulttuuritila Veturitallit, Turbiini-kiinteistö Lutakossa, Tourulan virastotalo, muutama liikekiinteistö Tourula–Seppälä alueella, teollisuuskiinteistökokonaisuus Heinämäessä sekä iso logistiikkakiinteistö Seppälänkankaalla.

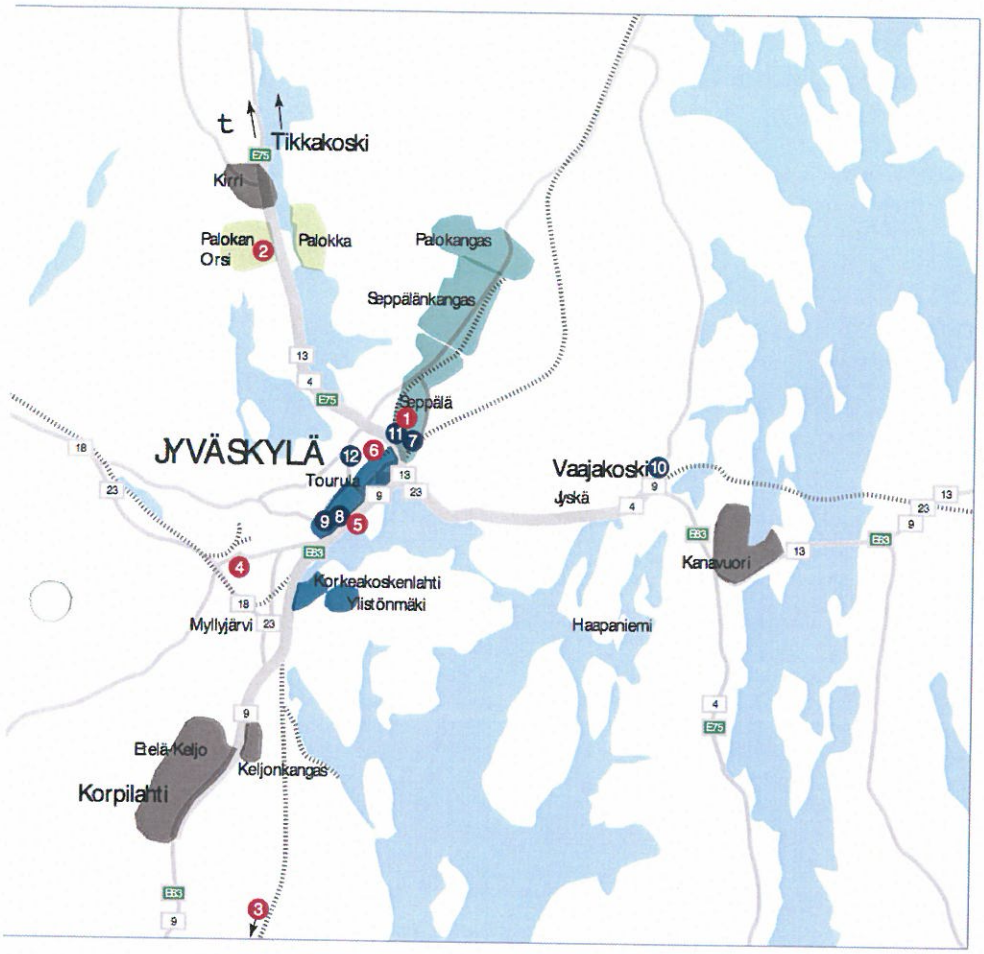
Keskustan lähellä toimistotiloilla on kysyntää

Markkinoilla on runsaasti vapaita toimistotiloja, mutta tilojen laatu, sijainti ja vuokrataso eivät välttämättä vastaa käyttäjien tarpeita. Lähellä keskustaa sijaitsevia toimistotiloja kysytään edelleen, ja niiden vuokrat ovat pysyneet ennallaan, mutta syrjäisempien toimistojen vuokrat ovat laskeneet. Tässä markkinatilanteessa tarvitaankin usein vuokralaistarpeiden mukaisia muutostöitä ja joustoa vuokrassa ainakin sopimuksen alussa. Yrityksiä siirtyy sopivampiin tiloihin kaupungin sisällä, mutta uusien yritysten muutto kaupunkiin on edelleen vähäistä. Toimistotilan tarve kasvaa kuitenkin hiukan uusien yritysten synnyn ja pienten yritysten kasvun kautta. Uusien toimistorakennushankkeiden käynnistyminen lähiaikoina on epätodennäköistä.

Seppälän alueen liiketilat kiinnostavat yrityksiä

Liiketilojen kysyntä Seppälän alueella on vilkasta. Uuden Prisman valmistuminen tänä keväänä ja Skanskan ilmoitus kauppakeskus Sepän rakennustöiden aloittamisesta ovat vahvistaneet Seppälän asemaa Jyväskylän kuluttajakaupassa. Monet paikalliset yritykset etsivät nyt tiloja Seppälästä, ja alue vetää puoleensa myös muualla toimivia yrityksiä. Kiinnostuneita uusia toimijoita on esimerkiksi tukkukaupan alalla. Pitkäänkin tyhjillään olleet liiketilat Seppälässä ovat alkaneet täyttyä.

Keskustassa jatkuvat isot siirtymiset, kun Kauppakatu 37:n saneeraus valmistuu tänä keväänä, ja viimeisenä uudistettuihin tiloihin siirtyy suurin toimija H&M. Myös pankki- ja vakuutusalan yritysten tilamuutokset ovat ajankohtaisia ydinkeskustassa. Vaihtuvuus keskustassa on edelleen suurta, mutta tyhjät tilat parhailla paikoilla ovat vähentyneet. Majoitus- ja ravintolasektorilla tulee



Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

1. Seppälän Prisma
2. Palokan Lidl
3. Muuramen kauppakeskus
4. Keski-Suomen keskussairaala
5. Turbiinitalo (saneeraus)
6. Vanha paperitehdas, Kankaan alue

SUUNNITTEILLA

7. Kauppakeskus Seppä
8. Vapaudenkatu 48-50
9. Valtiontalo
10. Vaajakosken K-supermarket
11. Seppälän Lidl
12. Puistokatu 35 (saneeraus)

Vuokratasot

€/m²/kk	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Tourula	10–13	10–15	6–7
Ylistönmäki		12–16	6–7
Tikkakoski	6–10	5–8	5–7,5
Seppälä	9–13	8–11	5–8,5
Seppälänkangas/	8–10	6–8	5–8,5
Palokangas	8–10	6–8	5–9
Palokan Orsi	9–15		6–8
Palokka	6–8	7–10	5–7
Kirri	6–8	6–9	4–6
Keljo/Etelä-Keljo	9–15	7–9	6–9,5
Savela	9–11	8–12	6–8,5
Kanavuori/ Vaajakoski	6–9	7,5–11,5	5–8,5

muutoksia Hotelli Yöpuun laajentuessa entisiin Jyväshovin tiloihin Kauppakadun varrella. Ravintolatilat ovat olleet kysyttyjä, ja alan suurin tulokas on viihdekeskus Hollywood Bowling & Billiards.

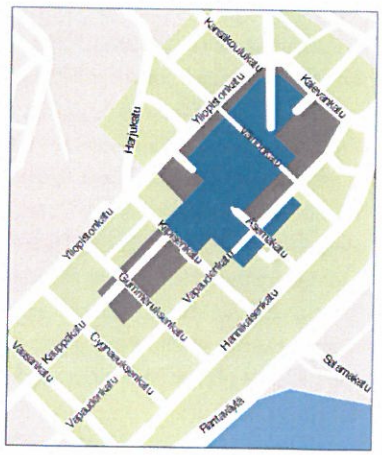
Päivittäistavarakauppa tarvitsee yhä lisää liikepaikkoja, etenkin pieniä yksiköitä, keskustasta, lähiöistä ja liikenneväylien varsilta. Seppälän alueen nopea kasvu herättää epävarmuutta keskustan liiketilojen vuokramarkkinoilla, ja yritysten päätökset keskustatoimintojen kehittämisestä viivästyvät. Torin mahdollinen siirto Asema-aukiolle parantaisi myös keskustan elinvoimaisuutta.

Isojakin tuotanto- ja varastotiloja kysytään

Pienten teollisuus- ja varastotilojen lisäksi kysytään myös yksittäisiä isompia tiloja etenkin Seppälän ja Seppälänkankaan alueella – asialla ovat erityisesti teknisen kaupan ja logistiikka-alan yritykset. Hyvällä paikalla sijaitsevia sopivia tiloja on vähän tarjolla, joten markkinoilla voi olla tarvetta myös uusien teollisuus- ja varastotilojen rakentamiselle.

Useat kehityshankkeet luovat uusia mahdollisuuksia

Liiketilarakentaminen vilkastuu yhä, kun Kauppakeskus Sepän rakentaminen aloitetaan, ja Seppälän alueella voi käynnistyä muitakin liikerakennushankkeita tämän vuoden aikana. Valtiontalon tontin kehittäminen avaa uusia mahdollisuuksia keskustassa. Kankaan alueen asuntorakentaminen ja vanhan paperitehtaan saneeraus puolestaan voivat elvyttää alueen toimitilarakentamista. Myös muiden kaupungin kärkihankkeiden eli Hippoksen ja sairaalanmäen alueiden suunnittelu luovat pohjaa tulevaisuudelle. Ratapihan käytön uudistaminen puolestaan loisi aivan uudenlaisia näkymiä keskustan kehittämiseen.



Ydinkeskusta

€/m²/kk

Liiketilat	22–56
Toimistotilat	12–19
Liiketilat	11–16
Toimistotilat	10–15
Liiketilat	9–14
Toimistotilat	9–13

Vaasa

TEKSTI: RAINO PESU

© Vaasan kaupunki/Jaakko Salo

OP Ryhmään kuuluva Suomi Toimitilakiinteistö Ky osti Silmukkatiellä sijaitsevan 7 000 m²:n toimistokiinteistön Vaasa Parksilta. Vuonna 2012 valmistunut toimistorakennus on kokonaan vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella Citec Oy:lle. Paikallinen kiinteistösijoitusyhtiö PSJ Holding osti entisen Vaasan Sähkön pääkonttorin, joka sijaitsee Kirkkopuistikko 4:ssä. Rakennus muutetaan osin asuinkäyttöön, ja jäljelle jäävät liike- ja toimistotilat saneerataan.

Kivihaka laajenee useilla uusilla myymälöillä

Kivihaan alueella on rakenteilla useita uusia myymälöitä. Gneissihovi-liikekeskukseen on rakenteilla toinen vaihe, joka täydentää kokonaisuuden 9 500 m²:n keskukseksi rakentamisen, remontoinnin ja sisustamisen yrityksille. Byggmaxin viereen valmistuu kevättalvella uusi 2 300 m²:n liikerakennus Lähdesmäen huonekalumyymälälle. Kivihaan uuden eritasoliittymän viereen on rakenteilla myös Lidlin päivittäistavarakauppa ja liikenneasema, joiden kokonaislaajuus on 2 800 m². Myös XXL aikoo avata vuoden 2016 lopulla uuden 3 600 m²:n myymälän Vepsäläisen naapuriin.

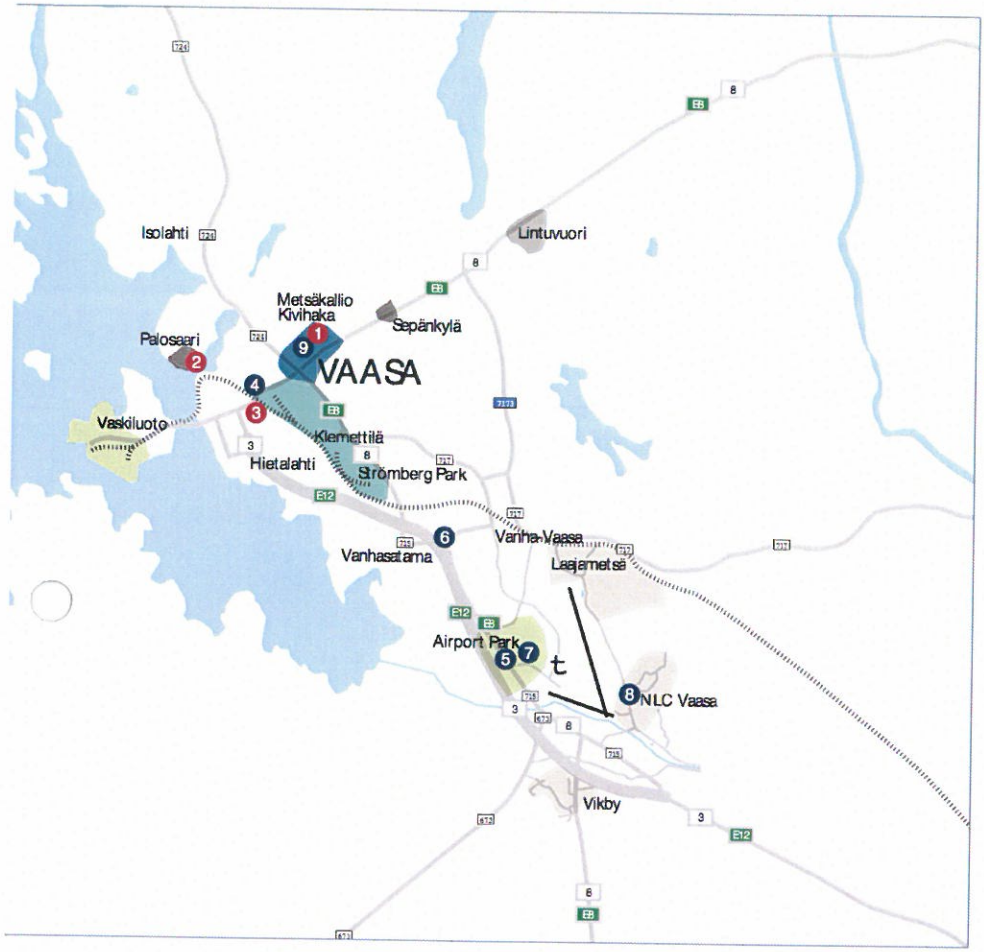
Risön ja Liisanlehdon kaavoitus on käynnissä

Keskustan kaakkoispuolelle moottoritien varteen sijoittuvien Risön ja Liisanlehdon kaupallisten alueiden kaavoitus on käynnissä. IKEA on ilmoittanut, ettei se aio laajentua Vaasaan lähivuosina. Risön alueen kehittämistä kuitenkin jatketaan, ja seuraavaksi tavoitellaan Osuuskauppa KPO:n Prisman sijoittumista alueelle. Liisanlehdon alueelle puolestaan on tarkoitus kaavoittaa 55 000 m² liiketiloja, esimerkiksi suuryksikkötontit Keskolle ja Minimanille.

Energia-alan tiedepuistoa rakennetaan jo Palosaareen

Toimistojen vajaakäyttöaste on noussut viime vuosina, ja laatuvaatimusten kiristyttyä iäkkäämmän toimistotilan kysyntä on vähäistä. Uutta toimistotilaa on rakentunut erityisesti Airport Parkin alueelle lentokentän läheisyyteen. Alueelle suunnitellaan edelleen useita toimistorakennuksia, ja rakentamisen on tarkoitus jatkua 1–2 vuoden sisällä.

Vanhoja toimistorakennuksia pitäisi saneerata vuokrattavuuden parantamiseksi, mutta uudenveroinen toiminnallisuus ei välttämättä istu vanhaan runkoon. Keskustan alueella on meneillään kaksi saneerausta, joissa toimistotilaa muutetaan asunnoiksi. Harry Schaumans Stiftelse remontoi Kauppapuistikko 23:een uusia kaupunkiasuntoja. Airaksinen Capital ja Famkro puolestaan tekevät muutostöitä Pohjolan talossa Hovioikeudenpuistikko 19:ssä. Palosaareen rakennetaan 2 700 m²:n EnergyLabia; kesäkuussa 2016 valmistuvan tuotekehitys-, tutkimus- ja koulutuslaboratorion päävuokralainen on Vaasan yliopisto. EnergyLab on ensimmäinen vaihe suunnitellusta



Yhteistyökumppanimme:

Oy Vaasa Parks Ab – Ulla Mäki-Lohiluoma

Kiinteistövälitys & Rakennuspalvelu
Erkki Väkelä Oy LKV

Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

1. Gneissihovi 2-vaihe
2. EnergyLab
3. Teatterikortteli: asuntoja, katutason liiketilaa

SUUNNITTEILLA

4. Wasa Station
5. Prisma
6. Minimanin ja Keskon kaupan suuryksiköt
7. Toimistotilaa Airport Parkin alueella
8. Logistiikkatiloja, Airport Parkin ja NLC Vaasan alueilla
9. Liiketilaa, XXL Sports & Outdoor

Vuokratasot

€/m²/kk	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Kivihaka	8–13		
Klemettilä/ Strömb.	6–12	6–13	4–6
Airport Park		6–14	4–8
Vaskiluoto			4–6
Palosaari		6–12	
Sepänkylä	7–13		
Lintuvuori			4–6

yhteensä 17 000 m²:n energia-alan tiedepuistosta.

Teollisuustiloille löytyy tontteja hyvillä liikenneyhteyksillä

Vapaat tuotanto- ja varastotilat koostuvat pääasiassa vanhemmista tiloista, joiden toimivuudessa ja jaettavuudessa on puutteita. Tonttivarantoa on hyvin tarjolla moottoritien ja lentokentän läheisyydessä uudella NLC Vaasa -logistiikka-alueella, Laajametsän alueella sekä Mustasaaren Lintuvuoressa ja Vikbyssä. Pääosa tarjolla olevista uusista tonteista sijaitsee eteläisen moottoritien läheisyydessä, NLC Vaasa -alueella voidaan tulevaisuudessa hyödyntää myös raideliikennettä. Kahta seuraavaa logistiikkahanketta valmistellaan jo Airport Park- ja NLC Vaasa -alueilla.

Tapahtuma- ja kauppakeskus Wasa Station etenee

Entisen linja-autoaseman tontille on suunnitteilla Lemminkäisen ja kaupungin yhteishankkeena tapahtuma- ja kauppakeskus Wasa Station, joka sisältää 21 000 m²:n kauppakeskuksen sekä musiikki- ja kongressikeskuksen, monitoimitilan, hotellin ja asuntoja. Hankkeen kokonaiskerrosala on 48 000 m², ja rakentamisen on tarkoitus alkaa vuonna 2017. Keskustan elinvoimaisuutta ja kehittymistä tukee käynnissä oleva runsas asuntorakentaminen. Muiden muassa ydinkeskustan Teatterikortteliin ja Pohjois-Klemettilään on valmistumassa satoja uusia kerrostaloasuntoja. Omistusasuntojen lisäksi rakennetaan myös vuokrakohteita esimerkiksi OP-Vuokratuotto-rahastolle.

Ydinkeskusta

€/m²/kk	
Liiketilat	20–55
Toimistotilat	8–14
Liiketilat	9–18
Toimistotilat	8–13
Liiketilat	8–12
Toimistotilat	7–11

Wasa Station -tapahtumakeskus

LEMMINKÄINEN TALO OY, VAASA
ALUEJOHTAJA MIKAEL SNELLMAN

Wasa Station on Vaasan entisen linja-autoaseman tilalle suunniteltu tapahtumakeskus, jonka suunnittelukilpailun Lemminkäinen voitti vuonna 2014. Wasa Stationin kolmen hehtaarin kortteliin on tarkoitus rakentaa kauppakeskus, musiikki- ja kongressikeskus, hotelli-ravintola, monitoimi-urheilutila sekä toimistoja ja asuntoja.

Wasa Station -hanke liittyy käynnissä olevaan Vaasan keskustan kehittämiseen ja laajentamiseen. Tapahtumakeskus on tarkoitus rakentaa vanhan linja-autoaseman alueelle, joka sijaitsee rautatieaseman pohjoispuolella ja kahden vilkasliikenteisen kadun välissä, aivan Vaasan ydinkeskustan tuntumassa. Keskustan tärkeintä sisäänajoväylää Sepänkyläntietä käyttää noin 25 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja viereistä Konepajankatua 18 000 ajoneuvoa.

Hanketta kaavoitetaan parhaillaan, ja asemakaavan on tarkoitus saada lainvoima maaliskuussa 2016. Tämän jälkeen jatkuu hankkeen rakennuskohtainen suunnittelu rakennuslupia varten. Suunnitelmien mukaan Wasa Stationin rakentaminen alkaa syksyllä 2016, ja se valmistuu vaiheittain vuoden 2018 lopusta lukien.

Keskustaan lisää liiketilaa ja monipuolisia tapahtumia

Wasa Stationin kauppakeskuksen liiketilat jakautuvat kolmeen kerrokseen. Sisäänkäynnit tulevat yhtäältä Sepänkyläntien ja Olympiakadun puolelle ja toisaalta tapahtumakeskuksen sisäpihalle, Vöyrinkadun puolelle. Vuokrattavaa liiketilaa tulee olemaan yhteensä noin 21 000 m² ja pysäköintitilaa noin 600 autolle. Kauppakeskus tulee vahvistamaan Vaasan kaupallista vetovoimaa, ja se tuo kaupan alalle noin 70 miljoonaa euroa lisää liikevaihtoa vuosittain. Tulevaisuudessa kauppakeskus vaikuttaa myös kaupan toimialarakenteeseen Vaasassa. Se tasapainottaa alueellista rakennetta vahvistaen keskustakauppaa ja toimii siten vastapainona keskustan ulkopuolisille kaupoille.

Tapahtumakeskuksessa tullaan järjestämään monipuolisesti erilaista toimintaa kevyen musiikin konserteista messuihin, kongresseihin ja koulutustilaisuuksiin. Musiikki- ja kongressikeskuksen saleja voi muokata tapahtuman luonteen ja laajuuden mukaan, jolloin tilassa voidaan järjestää myös esimerkiksi oopperoita, festivaaleja, kaupunginorkesterin konsertteja ja musikaaliesityksiä. Enimmillään saliin mahtuu lähes 1 800 katsojaa. Yhdessä uuden hotellin kanssa hanke tukee ympärivuotisen matkailun kehittymistä Vaasassa.

Wasa Station lännestä, havainnekuvat Arosuo Arkkitehdit Oy

Vaasan uusi maamerkki pohjoisesta, havainnekuvat Arosuo Arkkitehdit Oy

Wasa Stationin rakennusosat kiertyvät keskusaukion ympärille, josta kaikki tapahtumakeskuksen päätoiminnot on helposti saavutettavissa. Suuresta koostaan huolimatta tapahtumakeskuksen käytettävyys on huippuluokkaa eri palvelujen yhdistämismahdollisuuden takia. Monikäyttöisyys ja tapahtumakeskuksen sijainti tekevät Wasa Stationista houkuttelevan eri ihmisryhmille. Valmistuessaan Wasa Station on ainutlaatuinen kokonaisuus Suomessa ja se tulee toimimaan koko kaupungin lippulaivana paremman tulevaisuuden rakentamisessa.
Havainnekuvat Arosuo Arkkitehdit Oy.

Uudenlaisia energiaratkaisuja koko korttelille

Wasa Stationin hotelli- ja asuinrakennuksesta tulee 25-kerroksinen. Hotelliin tulee 150 huonetta, jotka sijoittuvat rakennuksen alempiin kerroksiin ravintolatilojen yläpuolelle. Rakennuksen ylimpiin kerroksiin valmistuu 40–50 asuntoa, ja toimistotilat sijoittuvat rakennuksen keskivaiheille. Majoituskapasiteetin lisääntyminen tuo kaupunkiin arviolta jopa seitsemän miljoonaa euroa lisää matkailutuloja. Hankkeesta odotetaan piristysruisketta Vaasalle – samaan tapaan kuin on käynyt muissa vastaavissa kohteissa Hämeenlinnassa, Turussa ja Uumajassa.

Teknologian ja innovaatioiden kehittämiskeskus Tekes on myöntänyt rahoitusta Wasa Station -hankkeen innovatiivisten energiaratkaisujen selvittämiseen ja koko korttelin kattavan energiayhtiön perustamiseen. Wasa Station -korttelissa tullaan hyödyntämään uudenlaisia energiaratkaisuja, joista tulee myös helppokäyttöisiä kiinteistön kaikille käyttäjille. Tulevaisuudessa oma energiayhtiö huolehtii energiaverkkoon liittymisestä, energia- ja taloteknisten ratkaisujen rakennuttamisesta, huollosta ja ylläpidosta. Käyttäjät puolestaan maksavat yhtiölle vastiketta energian käytöstä.

Korttelin tilojen monimuotoinen käyttö ja modernin talotekniikan hyödyntäminen auttavat tasaamaan korttelin energiakuormaa ja vähentävät ulkopuolelta ostettavan energian tarvetta.

Lisää työpaikkoja palvelualalle ja rakennusvaiheen ajaksi

Wasa Station -hanke tulee parantamaan kaupungin toiminnallisuutta, viihtyvyyttä ja houkuttelevuutta. Tästä on iloa niin kaupungille, asukkaille ja matkailijoille kuin yrityksillekin. Hanke työllistää rakentamisvaiheen aikana noin 2 400 henkilöä suoraan tai välillisesti. Toimintavaiheen aikana työllistyy vuosittain noin 400 henkilöä. Pysyvät työpaikat tulevat lähinnä palvelualalle, mikä on tervetullut täydennys opiskelijakaupungille, jossa työpaikat ovat keskittyneet etenkin energia-alalle.

Hanke tukee myös Vaasan kaupungin muiden keskeisten strategisten tavoitteiden toteutumista. Näitä ovat esimerkiksi keskustamaisen kaupunkirakenteen laajentaminen radan itäpuolelle ja Vaasan kehittyminen Pohjolan energiapääkaupungiksi. Wasa Station -tapahtumakeskuksen rakentaminen on merkittävä asia kaupungin taloudelle ja imagolle – se osoittaa, että Vaasassa tapahtuu.

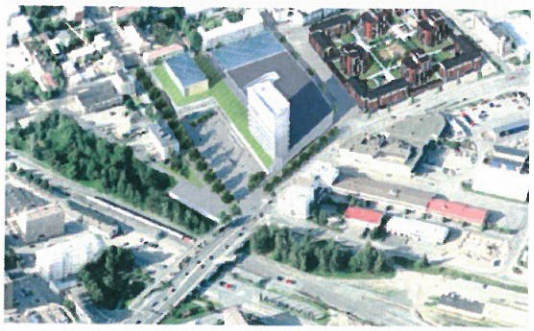
Wasa Station kortteli ylhäältä, havainnekuvat Arosuo Arkkitehdit Oy

Wasa Station -tapahtumakeskus lyhyesti:

- Tapahtumakeskus, johon kuuluu kauppakeskus, musiikki- ja kongressikeskus, hotelli-ravintola, monitoimiurheilutila, toimistoja ja asuntoja
- Sijainti Vaasan entisen linja-autoaseman alueella, noin kolmen hehtaarin kokoinen kortteli ydinkeskustan tuntumassa
- Rakentaminen alkaa suunnitelmien mukaan syksyllä 2016 ja valmistuu vaiheittain alkaen loppuvuodesta 2018
- Tapahtumakeskuksen rakennettava bruttoala tulee olemaan 85 000 m² ja kerrosala 50 500 m²
- Vuokrattavaa liiketilaa kauppakeskuksessa tulee olemaan yhteensä 21 150 m² kolmessa kerroksessa
- Musiikki- ja kongressikeskus tulee olemaan laajuudeltaan 8 000 m²
- Hotelliin valmistuu 150 huonetta, jotka sijoittuvat kerroksiin 3–14
- Asuntoja tulee yhteensä 40–50 kappaletta tornirakennuksen ylimmissä kerroksissa
- Monitoimitilaa valmistuu noin 3 500 m² liiketilojen yhteyteen, musiikki- ja kongressitilojen kylkeen
- Pysäköintitilaa tulee noin 600 autolle, ja pyöräparkkeja yhteensä 655 kappaletta

Lisätietoja:
Mikael Snellman, aluejohtaja, puh. 02071 58315
mikael.snellman@lemminkainen.com
Lemminkäinen Talo Oy, Vaasa

Arosuo Arkkitehdit Oy, Vesa Arosuo



Muut kasvukeskukset

KUVA: PORI, RAATIHUONE
© VASTAVALO.FI

Hämeenlinna

TEKSTI: MATTI ALI-LÖYTTY

Hämeenlinnan keskustasta vapautui lähes 10 000 m² liiketilaa kauppakeskus Goodmanin avauduttua, ja nyt tavoitteena on elävöittää keskustan kävelykatu Reskaa. Keskustan S-Market City etsii uusia tiloja vuokrasopimuksen päätyttyä. Kirstulan autokeskukselle aikoinaan varattua tonttia kaavoitetaan uudestaan tilaa vievälle kaupalle. Asemanseudulle laaditaan uutta kaavaa, jossa olisi asutusta, pysäköintilaitos ja ruokakauppa. Myös VPU:n kiinteistön tuleva kaava mahdollistaa lisää liike- ja asuintiloja. Saarioisten tontin rakentaminen voi alkaa jo tänä vuonna, jos kaava hyväksytään.

Motonet alkaa rakennuttaa kesällä uusia 4 400 m²:n tiloja Tiiriöön Prisman pohjoispuolelle. Vanhaan poliisitaloon on saneerattu asuntoja ja 700 m² liiketilaa. Suomenkasarmit myytiin noin 3 miljoonalla eurolla, alue sisältää tontit myös neljälle kerrostalolle. Teknisen viraston osin suojellun kiinteistön myynti on vireillä, ja kaupunki valmistelee kauppaa. Entinen Paccorin kiinteistö muutettiin viime vuonna 100 000 m³:n varastoksi, ja Can-Pack laajensi tehdastaan 8 000 m²:llä. Investors House osti viime kesänä Jukolan tornitalon Satolta 3,2 miljoonalla eurolla.

Kouvola

TEKSTI: MATTI ALI-LÖYTTY

Kouvolan keskustassa on paljon tyhjiä liiketiloja monien toimijoiden siirryttyä Tervaskankaalle kauppakeskus Veturiin. Saneerattu kauppakeskus Valtari ei ole saanut houkuteltua keskustaan merkittäviä ankkurivuokralaisia. Matkakeskuksen hankkeet ja Halkotorin jatkorakentaminen eivät ole edenneet. Kouvolan vanha kirjapainotalo myytiin viime vuoden lopulla kiinteistön siirryttyä lainojen vakuutena ulkomaisen pankin haltuun. Lasipalatsin kiinteistö aiotaan saneerata tänä keväänä, jos asemakaava valmistuu ajoissa. Tervaskankaalla ei ole vuoteen uudisrakennettu merkittävästi, mutta Motonet muutti Tommolankadulle entiseen K-raudan kiinteistöön. Citymarketin entinen kiinteistö on yhä tyhjillään, ja Tervaskankaalla kolme liiketonttia omistava YIT odottelee parempia aikoja.

Suomen Bioetanoli on saanut ministeriöltä jatkoajan energiatuelle, ja tavoitteena on ostaa UPM:n entinen Myllykosken paperitehdas, mutta muu rahoitus on vielä auki. Entisen Kymintehtaan alueelle kaavaillaan biotaloutta, liikuntaa, elämyksiä tai luovia aloja. Kullasvaaran logistiikka-alueen EU-rahoitusta yritetään hakea uudelleen, kunhan kaupunki saa hankittua maan pakkolunastuksilla. Auto-Sunin uudet toimitilat valmistuvat Korjalaan toukokuussa. Vannetukku rakentaa toistamiseen lisätilaa myynnin kehityttyä suotuisasti. Kotiharjuun suunniteltu Ratamo-keskus on rakennuslupavaiheessa.

Lappeenranta

TEKSTI: MATTI ALI-LÖYTTY

Lappeenranta panostaa keskustaan. City-korttelin kaavamuutos hyväksyt-

tiin, ja rakenteilla ovat jo Etelä-Karjalan Osuuspankin toimitalo ja maanalainen City-pysäköinti. Koulu- ja Matkatalot on purettu, ja tilalle rakennetaan uusi asuinliiketalo. Ensimmäiset näistä kohteista valmistuvat syksyllä, ja kokonaan valmista pitäisi olla syksyllä 2017. Myös kauppatorin laidalle, entisen K-Rakuunan tilalle rakennettava asuin- ja liikerakennus valmistuu tänä vuonna. Toisaalta uudistettu kauppakeskus Iso-Kristiina on vienyt vuokralaisia keskustan muista kauppakeskuksista ja Myllymäestä.

XXL rakennuttaa Myllymäkeen 3 800 m²:n tavarataloa, joka valmistuu vuonna 2017, muuten alueen liiketonteille ei ole juuri kysyntää. Myllymäessä on vajaakäyttöä etenkin kauppakeskus Family Centerissä, joka menetti ankkurivuokralaisia, esimerkiksi Expert rakennutti itselleen uuden myymälän. Venäjän tilanne ja taantuma ovat viivästyttäneet useita itärajan kauppakeskushankkeita. Huomattavin näistä on Ikano, mutta ratkaisu riippuu Ikean lopullisesta päätöksestä. Teollisuudessa Nordkalk aikoo laajentaa avolouhostaan ja rakentaa uuden, 25–35 miljoonan euron kivenkäsittelylaitoksen, mutta tarvittava maapohja saadaan käyttöön vasta vuonna 2019.

Pori

TEKSTI: MARI ROUVALI

Citycon on sopinut Porin asema-aukiolle rakenteilla olevan kampuskiinteistön myymisestä ruotsalaiselle kiinteistösijoitusyhtiö Hemsölle 57 miljoonalla eurolla. Omistus siirtyy vasta, kun tilat on luovutettu Satakunnan Ammattikorkeakoulun käyttöön toukokuussa 2017. Kohteeseen tulee 14 000 m² täysin uutta tilaa ja 9 000 m² peruskorjattua tilaa, ja SAMK vuokraa pääosan tiloista 20 vuodeksi, lisäksi vuokralaisena on K-Supermarket. Kampuksen yhteyteen suunnitellaan 1 300 hengen monitoimisalia, josta tulisi Porin alueen suurin yksittäinen kokoustila, ja joka sopisi myös musiikki- ja urheilutapahtumiin. Kaupunki jatkaa kampuksen ympäristön kehittämistä alueen kiinteistönomistajien kanssa. Alueelle on suunnitteilla muitakin työpaikka- ja palvelurakennuksia.

Porin keskustassa on käynnissä ja suunnitteilla merkittäviä asuinhankkeita. Tämän vuoden alussa keskustaan valmistuu 12-kerroksinen tornitalo Mikonkadulla sijaitsevan parkkitalon jatkeeksi. Porin kaupunki myi Antinkatu 2:ssa sijaitsevan Rosenlewin entisen pääkonttorin SR-Kiinteistöille noin 2 miljoonalla eurolla. Uusi omistaja aikoo kunnostaa vuonna 1854 valmistuneen rakennuksen alkuperäiseen tarkoitukseensa eli asunnoiksi ja liiketiloiksi. Lisäksi MVR-Yhtymä rakentaa 7 400 m² asuintiloja Karhukortteliin vanhan olut-tehtaan alueelle. Puuvillan kauppakeskuksen yhteyteen suunnitellaan hotellia kokoustiloineen sekä mahdollisesti asuntoja. Investointi olisi kooltaan merkittävä, ja hankesuunnitelmaa laaditaan parhaillaan.

Rovaniemi

TEKSTI: AIMO TYYBÄKINOJA

Rovaniemellä on ollut vuosien ajan vireillä useita hotellien ja liikerakennusten laajennuksia, mutta hankkeet ovat jääneet suunnitteluasteelle pitkittyneen taantuman vuoksi. Merkittäviä liike- tai toimistokohteita ei ole rakennettu vuosiin, mutta asuntorakentaminen on ollut suhteellisen vilkasta. Eteläkeskuksen uudet tiejärjestelyt saatiin viime syksynä liikennöitävään kuntoon, ja Lampelan alueella on asemakaavamuutos vireillä. Lampelan alueelle tulee lisärakennusoikeutta liikerakentamiselle sekä uutta rakennusoikeutta asuinkerrostalolle. Kaavaehdotuksen mukaan alueelle saa rakentaa myös vähittäiskaupan suuryksikön. Markkinatilanteen on kuitenkin parannettava, jotta liikerakentamisen hankkeet etenisivät. Toimitilojen vajaakäyttöaste on kasvanut viimeksi kuluneen vuoden aikana. Rovaniemen keskustassa ja kauppakeskuksissa on muutamia liiketiloja tyhjillään, myös toimistotiloja on tarjolla riittävästi kysyntään nähden. Teollisuus- ja varastotilojakin on vapaana esimerkiksi Eteläkeskuksen teollisuuskylässä.

Seinäjoki

TEKSTI: RAINO PESU

Seinäjoen kaupunki ja kiinteistönomistajat haluavat parantaa keskustan vetovoimaa, keinoina ovat asuntojen runsas lisärakentaminen, asemanseudun kehittäminen ja maanalaiset pysäköintilaitokset. Keskustorin pysäköintilaitoksen rakentaminen alkaa ensi syksynä. Myös valtakunnallisten asuntomessujen järjestäminen Pruukinrannassa kesällä 2016 tukee osaltaan Seinäjoen kasvua.

Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat osti Aberdeenin Kauppakiinteistöt FEA –rahastolta Rengastien alueella sijaitsevan liikekiinteistön, jonka vuokralaisia ovat muun muassa Motonet ja Puustelli. SSR Pohjanmaa on tehnyt ruotsalaisen kiinteistösijoitusyhtiön kanssa esisopimuksen Kauppakatu 4:ssa sijaitsevan Patruunan kiinteistön ostamisesta. Tontilla on meneillään kaavamuutos, joka mahdollistaisi 25 000 m² asunto- ja liikerakentamista. Yksityinen kiinteistösijoitusyhtiö Nordio puolestaan osti Ilkka-Yhtymältä Seinäjoen Kassatalo-kiinteistön, jonka tontille kaava sallii 9-kerroksisen asuintalon rakentamisen. Samalla ydinkeskustaan tulee uutta liiketilaa uusien kerrostalojen alimpiin kerroksiin.

Taantuma on viivästyttänyt toimitilahankkeita, mutta asukasluku kasvaa tasaisesti. Kasvavia kaupan alueita ovat Avenas-kauppakeskus sekä Kauppa-Jouppi, jonne on suunnitteilla kauppakeskus Lakeuden Ankkuri. Uusi itäinen ohitustie valmistuu kokonaisuudessaan tänä vuonna, joten raskas liikenne siirtyy pois keskustasta ja kaupunki pääsee kaavoittamaan uusia alueita tuotannon, logistiikan ja kaupan tarpeisiin.

Markkinatietoa alueittain

Toimitilamarkkinat kaupungeittain Q4 2015

Tilatyyppi	Vapaat tilat, m²	3) Vajaa-käyttöaste,%	1) 2) Tuotto-vaatimus,%	Vuokra €/m²/kk
PÄÄKAUPUNKISEUTU				
Liiketilat	159 000	4,6	-	-
Toimistotilat	1 152 000	13,3	kts. sivu 13	kts. sivu 13
Teoll./logistiikka	531 000	6,9	-	-
Yhteensä	1 842 000	9,3		
TAMPERE				
Liiketilat	41 000	4,1	6,75–8,0	35,0–75,0
Toimistotilat	93 000	10,7	6,75–8,0	14,0 -19,0
Teoll./logistiikka	103 000	4,9	8,0–10,0	6,0–7,0
Yhteensä	237 000	6,0		
TURKU				
Liiketilat	57 000	6,2	6,75–8,0	40,0–80,0
Toimistotilat	75 000	9,3	7,25–8,25	13,0–16,0
Teoll./logistiikka	91 000	4,1	9,0 -11,0	5,0 -7,0
Yhteensä	223 000	5,7		
OULU				
Liiketilat	18 000	2,7	7,5–8,5	40,0–85,0
Toimistotilat	60 000	10,0	7,50–8,50	12,0–15,0
Teoll./logistiikka	37 000	2,8	9,50–11,00	6,0–7,0
Yhteensä	115 000	4,5		
JYVÄSKYLÄ				
Liiketilat	21 000	2,6	8,00–9,00	22,0–56,0
Toimistotilat	37 000	9,9	8,25–10,25	12,0–19,0
Teoll./logistiikka	23 000	2,0	11,25–13,50	5,0–7,0
Yhteensä	81 000	3,3		
LAHTI				
Liiketilat	45 000	6,5	7,5–8,5	20,0–50,0
Toimistotilat	29 000	11,2	7,5–8,5	12,0–15,0
Teoll./logistiikka	78 000	5,0	10,0–11,0	4,5–5,5
Yhteensä	152 000	6,0		
VAASA				
Liiketilat	5 000	1,0	7,75–9,0	22,0–55,0
Toimistotilat	24 000	8,6	8,0–9,5	10,0–14,0
Teoll./logistiikka	35 000	4,7	9,5–11,5	5,0–6,0
Yhteensä	64 000	4,2		

1) Vuokrat ovat bruttovuokria. Vuokratasojen ja tuottovaatimusten osalta on käytetty seuraavia kriteerejä:
Liiketilat: Katutason liiketila ydinkeskustassa, tunnettu kansallinen tai kansainvälinen vuokralainen, 5–7 vuoden markkinavuokratasoinen sopimus, alkutuotto, jossa ei huomioida peruskorjauksia. Toimistotilat: Ydinkeskustan moderni (ei uudiskohde) tai saneerattu tila, jolla myös hyvät jatkomarkkinat, vakaat päävuokralaiset, joilla 5–7 vuoden sopimukset, alkutuotto, jossa ei huomioida peruskorjauksia. Teollisuus/logistiikkatilat: Tavanomainen hyvä teollisuusalueen sijainti, uudehko keskisuuri rakennus, jossa ei lähiaikoina suurempia peruskorjaustarpeita, yksi käyttäjä, vakaa yritys vuokralaisena, 5–7 vuoden sopimus, alkutuotto, jossa ei huomioida peruskorjauksia.
2) Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa tällä hetkellä 0,2–0,5 %-yksikköä
3) Rakennuskannan päivitys perustuu Tilastokeskuksen, YTV:n, kaupunkien ja Catellan tuottamaan tietoon.

Kasvukeskuksissa prime-kohteet voivat sijaita myös ydinkeskustan ulkopuolella.

Vajaakäyttöasteet ja vapaan tilan määrä pääkaupunkiseudulla

	Vajaakäyttöaste (%)		Vapaat tilat (m²)	
	Q4 15	Q2 15	Q4 15	Q2 15
HELSINKI				
Liiketilat	4,3	4,2	78 000	77 000
Toimistotilat	10,8	10,9	662 000	672 000
Keskusta	8,8	7,2	157 000	130 000
Teoll./logistiikka	5,6	5,4	198 000	188 000
ESPOO				
Liiketilat	3,1	3,2	25 000	26 000
Toimistotilat	21,5	21,3	346 000	341 000
Teoll./logistiikka	7,9	8,0	103 000	103 000
VANTAA				
Liiketilat	6,7	6,7	56 000	56 000
Toimistotilat	15,7	16,1	144 000	148 000
Teoll./logistiikka	7,9	7,4	230 000	215 000
PKS YHTEENSÄ				
Liiketilat	4,6	4,6	159 000	159 000
Toimistotilat	13,3	13,4	1 152 000	1 159 000
Teoll./logistiikka	6,9	6,6	531 000	507 000

Yhteystiedot

ERKKI HAKALA
TOIMITUSJOHTAJA
+358 (0)50 3625 768
erkki.hakala@catella.□

ARJA LEHTONEN
JOHTAJA
ARVIOINTI/KONSULTOINTI
+358 (0)500 763 427
arja.lehtonen@catella.□

PETTERI HEIKKINEN
JOHTAJA
MYYNTI JA VUOKRAUS
+358 (0)40 7301 669
petteri.heikkinen@catella.□

Corporate Finance

ERKKI HAKALA
TOIMITUSJOHTAJA
+358 (0)50 3625 768

JORMA JANHONEN
SENIOR ADVISOR
+358 (0)500 443 790

MARKUS JUVALA
SENIOR ADVISOR
+358 (0)50 3737 540

NIKO KVARNSTRÖM
SENIOR ADVISOR
+358 (0)50 3574 804

JANNE SIVONEN
JUNIOR ANALYST
+358 (0)40 8256 446

ELLA SPERLING
JUNIOR ANALYST
+358 (0)50 3437 795

BRITT-MARIE NYMAN
+46 (0)70 2242 935
britt-marie.nyman@catella.se

Arviointi ja konsultointi

HELSINKI

ARJA LEHTONEN
JOHTAJA
+358 (0)500 763 427

PERTTI RAITIO
ARVIOINTIASIANTUNTIJA
+358 (0)500 546 105

RISTO VAINIONPÄÄ
ARVIOINTIASIANTUNTIJA
+358 (0)500 763 437

TEEMU HALL
ARVIOINTIASIANTUNTIJA
+358 (0)50 5982 300

VILLE VAARALA
ARVIOINTIASIANTUNTIJA
+358 (0)40 5690 699

SINI VEDENOJA
NUOREMPI ANALYYTIKKO
+358 (0)50 3464 466

TAMPERE

RAINO PESU
ARVIOINTIASIANTUNTIJA
+358 (0)50 5979 412

SAMI SARASTE
TOIMITILA-ASIANTUNTIJA
+358 (0)50 3014 455

TURKU

SAMI MATARA
MYYNTIPÄÄLLIKKÖ/
ARVIOINTIASIANTUNTIJA
+358 (0)500 408 667

MARI ROUVALI
ARVIOINTIASIANTUNTIJA
+358 (0)50 9116 110

OULU

AIMO TYYBÄKINOJA
ARVIOINTIASIANTUNTIJA
+358 (0)50 5126 451

LAHTI

MATTI ALI-LÖYTTY
ARVIOINTIASIANTUNTIJA
+358 (0)50 5720 258

JYVÄSKYLÄ/ INFONIA

KARI MUSTONEN
ARVIOINTIASIANTUNTIJA /
MYYNTIPÄÄLLIKKÖ
+358 (0)44 0646 602
kari.mustonen@infonia.□

Myynti ja vuokraus

HELSINKI

PETTERI HEIKKINEN
JOHTAJA
+358 (0)40 7301 669

MARKUS SEPPÄLÄ
ADVISOR
+358 (0)400 533 323

KRISTINA KNAPE-RYTKÖNEN
ADVISOR
+358 (0)50 3058 324

TAMPERE

KARI MYLLÄRI
MYYNTIPÄÄLLIKKÖ
+358 (0)500 637 951

PERTTI MIETTINEN
MYYNTIPÄÄLLIKKÖ
+358 (0)400 624 801

SAMI SARASTE
TOIMITILA-ASIANTUNTIJA
+358 (0)50 3014 455

TURKU

SAMI MATARA
MYYNTIPÄÄLLIKKÖ/
ARVIOINTIASIANTUNTIJA
+358 (0)500 408 667

RIKU LEHTIMÄKI
MYYNTIPÄÄLLIKKÖ
+358 (0)50 3706 530

OULU

PEKKA LAURILA-HARJU
MYYNTIPÄÄLLIKKÖ
+358 (0)50 5841 303

TERTTU VARPU
MYYNTISIHTEERI
+358 (0)50 5576 120

LAHTI

MIKKO KANTOSAARI
MYYNTIPÄÄLLIKKÖ
+358 (0)50 4434 055

SIRI EEROLA
TEKNINEN AVUSTAJA
+358 (0)500 492 011

JYVÄSKYLÄ / INFONIA

ANTTI MALINEN
MYYNTIPÄÄLLIKKÖ
+358 (0)50 5617 006
antti.malinen@infonia.□

JUKKA KOIVISTOINEN
MYYNTIPÄÄLLIKKÖ
+358 (0)40 7467 964
jukka.koivistoinen@infonia.□

MIKKO HIRVI
MYYNTIPÄÄLLIKKÖ
+358 (0)40 7579 731
mikko.hirvi@infonia.□

KARI MUSTONEN
MYYNTIPÄÄLLIKKÖ /
ARVIOINTIASIANTUNTIJA
+358 (0)44 0646 602
kari.mustonen@infonia.□

SÄHKÖPOSTIT:
etunimi.sukunimi@catella.□

CATELLA

Dealability®

OCTOBER 2015

MANDATUM LIFE

Sale of Sato HQ office building in Helsinki to eQ Liikekiinteistöt

7,700 m²

JULY 2015

CITYCON

Sale of Galleria and Citytalo shopping centres in Oulu to Osuuskauppa Arina

€ 13.0 million

JANUARY 2016

OSEKK

Sale of conversion project to residential property in Oulu to PEAB

60 flats

DECEMBER 2015

Chiller

Sale of light industrial and storage properties to Julius Tallberg-Kiinteistöt in Helsinki region

5,800 m²

NOVEMBER 2015

SKANSKA

Letting of an office property in Helsinki Metropolitan Area to Rakennuttajatoimisto HTJ

1,100 m²

NOVEMBER 2015

Toriportti

Letting of office spaces in Oulu CBD to Arm Finland, Symbio Finland, Solita, Greenstep and Handelsbanken

3,200 m²

NOVEMBER 2015

SaKa Hallikiinteistöt Oy

Letting of retail building in Helsinki Metropolitan Area to Toyota Tsusho Nordic

4,000 m²

DECEMBER 2015

Pohjalainen Kirjakauppa Oy

Letting of retail spaces in Rotuaari in Oulu CBD to Samsung, Burger King, Cocktail Company and Park Buffet

1,000 m²

2015 -

ILMARINEN

Valuation of property portfolio in Finland

700,000 m²

AUGUST 2015

exilion

Valuation of five properties in Hansa Block in Turku

38,000 m²

AUGUST 2015

TEKNOWARE

Valuation of three industrial properties in Lahti

10,600 m²

2015-

LÄHITAPIOLA

Valuation of LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi residential portfolio in Finland

n.a.

PÄÄKONTTORI

Catella Property Oy

Aleksanterinkatu 15 B, 8. krs | 00100 Helsinki

Puh. 010 5220 100 | info@catella.fi

catella.fi

MUUT TOIMISTOT SUOMESSA

Jyväskylä Vapaaherrantie 2 | 40100 Jyväskylä

Lahti Aleksanterinkatu 17 A | 15110 Lahti

Oulu Kirkkokatu 6, 5. krs | 90100 Oulu

Tampere Tulli Business Park | Åkerlundinkatu 11 A | 33100 Tampere

Turku Linnankatu 11 B | 20100 Turku

CATELLA

Asunto Oy Helsingin Kompassi

LIITE 9

Kerrostalo
Jätkäsaari

Saukonpaadenranta 20
00180 Helsinki

Muuttovalmis
Asuntojen koot: 43,0 - 154,0 m^2
Asuntoja vapaana: 26 / 51 kpl
Oma tontti

Uuden Helsingin aitiopaikalla

Jätkäsaareen nouseva uusi asuinalue, Saukonpaasi, on kantakaupungin jatke meren äärellä. Alueelle rakennetut Kompassin 43,0–154,0 m2 kodit ovat laadultaan samaa tasoa ainutlaatuisen sijainnin kanssa. Merelliset maisemat ovat luonnollisesti olennainen osa Kompassin kotien sisustusta ja pohjaratkaisuista löytyy paljon hurmaavia yksityiskohtia. Oma rantapaikka keskustan palvelujen äärellä on unelma, jonka voit toteuttaa Kompassissa.

Kompassilla on 33 osakkeina myytävää autopaikkaa, joista 18 sijaitsee autohallissa ja 15 viereisellä LPA-tontilla. Autopaikat on varustettu lämmityspistorasioin. Piha-alueet ja istutukset tehdään erillisen pihasuunnitelman mukaisesti. Piha sijaitsee autohallin päällä.

Merellistä tunnelmaa

Kompassissa päivä voi kulua horisonttia katsellessa tai palvelujen parissa, sillä sijainti yhtä aikaa sekä meren rannalla että kantakaupungin tuntumassa on ainutlaatuinen. Alle kilometrin säteellä Kompassista on päiväkoteja, kouluja ja kauppoja. Lisäksi terveysasema on aivan lähellä.

Tulevaisuudessa alueelle sijoittuu myös lukuisia erikoisliikkeitä, ravintoloita ja kahviloita talojen kivijalkoihin. Kompassissa metro ja raitiolinja ovat kävelyetäisyydellä ja meri rantoineen, kävely- ja pyöräilyreitteineen sekä pienvenesatamineen on muutaman askeleen päässä. Raitiolinja 8 kulkee Jätkäsaaresta Saukonpaaden läpi ja kanavan yli Crusellin siltaa pitkin yhdistäen Jätkäsaaren Ruoholahden metroasemalle, joten liikkuminen niin kauas kuin lähellekin on helppoa.

Viihtyisä viimeistä yksityiskohtaa myöten

Meren rannalle rakennettu Kompassi koostuu kahdesta klassisen kauniista 7-kerroksista rakennuksesta, joissa on 51 laadukasta ja hyvin varusteltua kotia. Voit muokata kotisi pinnoista mieleisesi ja valita esimerkiksi lattiaan joko lautaparkettia tai keraamista laattaa. Pesuhuoneen, saunan ja wc-tilojen lattioissa on keraamiset laatat, wc-tiloissa ja kylpyhuoneissa myös seinät ovat laatoitettuja. Parvekkeilla on lasitukset sekä kestopuiset lattiatasot.

Tyylikkäissä keittiöissä on kalusteuuni ja keraaminen keittotaso sekä integroidut astianpesukone, jääpakastinkaappi ja mikroaaltouuni. Osassa olohuoneita on lattiasta kattoon ulottuvia kiinteitä maisemaikkunoita, joista avautuu upeat merinäkymät.

Kompassin kodeissa on termostaatein ohjattava vesikiertoinen lattialämmitys, joka on liitetty kaukolämpöverkostoon. Lattialämmitystä voidaan säätää huonekohtaisesti kussakin asuinhuoneessa olevan termostaatin avulla. Kompassi on liitetty lisäksi kaukokylmäverkkoon, jonka ansiosta kotien ilmaa voidaan viilentää. Vastikkeeseen kuuluu 10 mb/s internetyhteys, jonka nopeutta voi tarvittaessa kasvattaa asukaan ja Elisan välisellä sopimuksella. Kompassin energialuokka on C2013.

Asuntoja myy

Asuntomyynti, Pääkaupunkiseutu

Toimipisteen yhteystiedot

asuntomyynti.helsinki@lemminkainen.com
0800 95005

Puhelu maksuton

Kaikki asuntomyynnin yhteystiedot

Seuraava esittely

Maanantai 20.6.2016
16:30 - 17:30
Tervetuloa tutustumaan!

Hyödynnä kesäetu

Kun teet kaupat Kompassin asunnosta 1.6.–31.8.2016, maksamme puolestasi vuoden hoito- ja rahoitusvastikkeet. Etu koskee vain uusia varauksia ja kauppoja.

Haluatko tietää taloyhtiöstä lisää?

Jätä yhteystietosi tai kysy lisätietoja. Otamme sinuun yhteyttä pian.

Täytä lomake

Tilaa uutiskirje

Jätä sähköpostiosoitteesi, niin lähetämme sinulle muutaman kerran vuodessa tietoa Saukonpaaden ajankohtaisista asioista.

Taloyhtiön tiedot

Kerrosten kuvaus	Kompassi koostuu kahdesta kauniista 7-kerroksista rakennuksesta.
Hissi	Kyllä
Muut tilat	Talon asukkaiden käytössä on kaksi kerhotilaa, pesula, sauna sekä kuntosali.
Autopaikat	Autopaikka pistokkeella: 15 kpl Autohalli: 18 kpl
Energialuokka	C2013
Nettikoti	Kyllä
Rahoitusvastikeperuste	m²
Tontin omistus	Oma

Sijainti

Karttatiedot ©2016 Google

Myyntiesite

Rakennustapaseloste

Asunnot ja autopaikat

Huoneisto	Tyyppi	Koko (m²)	Kerros	Myyntihinta (€)	Velaton hinta (€)	Vuokratontin lunastusosuus (€)
B 42	2h+kt	43,0	5/7	239 510	423 120	-
B 27	2h+kt	43,5	2/7	178 495	364 240	-
B 31	2h+kt	43,5	3/7	196 705	382 450	-
B 36	2h+kt	43,5	4/7	207 635	393 380	-
B 41	2h+kt	43,5	5/7	222 205	407 950	-
B 46	2h+kt	43,5	6/7	251 345	437 090	-
A 8 (varattu)	2h+kt+s	49,0	3/7	240 060	449 290	-
A 16	2h+kt+s	49,0	5/7	267 410	476 640	-
A 17	2h+kt+s	49,0	5/7	267 410	476 640	-
A 20	2h+kt+s	49,0	6/7	298 660	507 890	-
A 21	2h+kt+s	49,0	6/7	298 660	507 890	-
B 29	3h+k+s	75,0	3/7	266 550	586 800	-
B 34	3h+k+s	75,0	4/7	282 570	602 820	-
B 39	3h+k+s	75,0	5/7	308 940	629 190	-
B 44	3h+k+s	75,0	6/7	356 660	676 910	-
B 51	3h+k+s	75,0	7/7	438 140	758 390	-
B 25	3h+k+s	75,5	2/7	240 805	563 190	-
B 35 (varattu)	3h+k+s	77,0	4/7	298 230	627 020	-
B 26	3h+k+s	77,5	2/7	255 535	586 460	-
B 30	3h+k+s	77,5	3/7	282 985	613 910	-
A 18	3h+k+s	95,0	5/7	413 910	819 560	-
A 22	3h+k+s	95,0	6/7	466 340	871 990	-
A 4	3h+k+s+työtila	90,5	1-2/7	324 625	916 020	-
A 6	4(5)h+kt+s	119,0	3/7	446 680	954 810	-
A 11 (varattu)	4(5)h+kt+s	119,0	4/7	471 670	979 800	-
B 28	4h+kt+s	91,5	2/7	243 235	633 940	-
B 33	4h+kt+s	91,5	3/7	308 955	699 660	-
B 38 (varattu)	4h+kt+s	91,5	4/7	355 655	746 360	-

Huoneisto	Tyyppi	Koko (m²)	Kerros	Myyntihinta (€)	Velaton hinta (€)	Vuokratontin lunastusosuus (€)
B 48	4h+kt+s	91,5	6/7	436 725	827 430	-
A 1	4h+kt+s+työtila	109,5	1-2/7	361 415	1 004 050	-

Numero	Tyyppi	Myyntihinta (€)	Velaton myyntihinta (€)
AH 19	Autohalli	40 000	40 000
AH 26	Autohalli	40 000	40 000
AH 27	Autohalli	40 000	40 000
AH 28	Autohalli	40 000	40 000
AH 29	Autohalli	40 000	40 000
AH 36	Autohalli	40 000	40 000
AH 39	Autohalli	40 000	40 000
AH 40	Autohalli	40 000	40 000
AP 2	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 7	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 8	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 9	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 10	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 11	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 12	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 13	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 14	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 19	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 20	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000

Kuvia taloyhtiöstä

SAUKONPAASENKATU
TYÖMIES EVERSTIN ALLEE

Asunto Oy Helsingin Ruori

Kuva on asunnosta A9

Kuva on asunnosta A7

Kuva on asunnosta A7

Kuva on asunnosta A7

Kerrostalo
Jätkäsaari

Thomas Byströmin kuja 2
00180 Helsinki

Muuttovalmis
Asuntojen koot: 31,5 - 108,5 m^2
Asuntoja vapaana: 17 / 50 kpl
Oma tontti

Kantakaupungin tunnelmaa meren rannalla

Taloyhtiössä on 50 laadukasta ja tyylikästä asuntoa. Löydät sopivan kodin erilaisiin elämäntilanteisiin, sillä yhtiö tarjoaa kattavasti asumisvaihtoehtoja tilavista yksiöistä (31,5 m2) nelihuoneisiin perheasuntoihin (108,5 m2). Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke. Taloyhtiön ylimmässä kerroksessa on yhteinen saunaosasto ja kattoterassi kohti ilta-aurinkoa.

Osaksi Helsingin kantakaupunkia

Meri ja keskustan kattavat palvelut ovat lähellä. Asuntojen parvekkeet antavat muun muassa Crusellin sillalle, Lauttasaarenselälle, puistoon sekä Saukonlaiturin satama-altaalle.

Alueen puistot viehättävät merellisyydellään ja tarjoavat kauniita kävelyreittejä. Lähin venesatama sijaitsee aivan yhtiön vieressä ja Saukonpaaden länsikärkeen, Lauttasaarenselän äärelle rakennetaan uutta puistoa. Jätkäsaaren eteläreunaan valmistuu myös liikunta- ja vapaa-ajantalo Bunkkeri, jonne tulee uimahalli, palloilusaleja sekä kirjasto ja muita kulttuuripalveluja.

Helsingin Ruori ja Saukonpaaden alue sijaitsevat aivan Helsingin kantakaupungin läheisyydessä. Matkaa ydinkeskustaan on 1,5 kilometriä ja lähimmän raitiovaunupysäkin löydät 150 metrin päästä. Ruoholahden kauppakeskukseen ja metroasemalle on noin kymmenen minuutin kävelymatka.

Jätkäsaaren valmistuessa palvelut ovat lähellä. Kilometrin säteellä sijaitsee viisi päiväkotia ja kaksi koulua. Yksityinen terveysasema on avannut ovensa viereiseen kortteliin ja lähimmät marketit löydät kahden korttelin päähän rakennettavasta keskuskorttelista. Saukonpaasi Jätkäsaaressa on Helsingin kantakaupungin halutuimpia alueita. Nyt alueelle rakennetaan tasokkaita asuntoja, joissa nautit asumisesta täysin siemauksin.

Ainutlaatuista asumisviihtyvyyttä

Asuntojen varustelutasoon on kiinnitetty erityistä huomiota. Parkettilattiat, keittiön keraamiset liesitasot, kalusteuunit ja astianpesukoneet kuuluvat vakiovarustukseen. Isommissa asunnoissa on kaksi korkeaa jää-pakastinkaappia. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke.

Asumismukavuutta täydentää puutarhamainen sisäpiha. Osa autopaikoista sijoitetaan pihakannen alle, josta on kulku suoraan rappukäytävään. Pihakannella olevaan jätehuoneeseen on käynti ulkokautta. Alueelle rakennettava jätteiden putkikeräysjärjestelmä vähentää huoltoliikennettä, jolloin piha-alueesta tulee viihtyisämpi ja turvallisempi.

Asunto Oy Helsingin Ruori

Asuntoja myy

Asuntomyynti, Pääkaupunkiseutu

Toimipisteen yhteystiedot

asuntomyynti.helsinki@lemminkainen.com
0800 95005

Puhelu maksuton

Kaikki asuntomyynnin yhteystiedot

Seuraava esittely

Maanantai 20.6.2016
17:30 - 18:30
Tervetuloa tutustumaan!

Hyödynnä kesäetu

Kun teet kaupat Ruorin asunnosta 1.6.–31.8.2016, maksamme puolestasi vuoden hoito- ja rahoitusvastikkeet. Etu koskee vain uusia varauksia ja kauppoja.

Haluatko tietää taloyhtiöstä lisää?

Jätä yhteystietosi tai kysy lisätietoja. Otamme sinuun yhteyttä pian.

Täytä lomake

Tilaa uutiskirje

Jätä sähköpostiosoitteesi, niin lähetämme sinulle muutaman kerran vuodessa tietoa Saukonpaaden ajankohtaisista asioista.

Taloyhtiön tiedot

Kerrosten kuvaus	Yhtiöön kuuluu yksi 7-kerroksinen rakennus, jossa on kolmessa porrashuoneessa yhteensä 50 asuntoa.
Hissi	Kyllä
Muut tilat	Taloyhtiön ylimmässä kerroksessa on yhteinen saunaosasto ja kattoterassi kohti ilta-aurinkoa.
Autopaikat	Autopaikka pistokkeella: 11 kpl Autohalli: 17 kpl
Energialuokka	B2007
Rahoitusvastikeperuste	m²
Tontin omistus	Oma

Sijainti

Google

Karttatiedot ©2016 Google

Myyntiesite

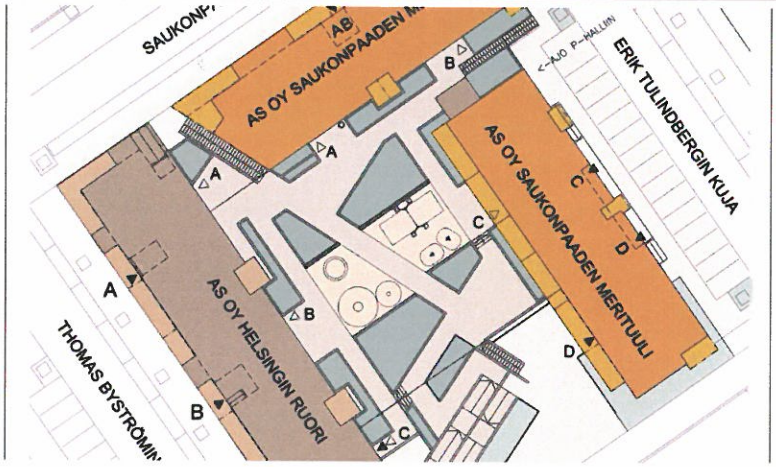
Rakennustapaseloste

Asunnot ja autopaikat

Huoneisto	Tyyppi	Koko (m²)	Kerros	Myyntihinta (€)	Velaton hinta (€)	Vuokratontin lunastusosuus (€)
C36	2H+KT	55,5	2/7	128 100	450 000	-
B21	2H+KT+S	50,0	3/7	120 000	410 000	-
B24	2H+KT+S	50,0	4/7	130 000	420 000	-
B27 (varattu)	2H+KT+S	50,0	5/7	140 000	430 000	-
C35	2H+KT+S	50,5	2/7	112 000	404 900	-
C44	2H+KT+S	50,5	5/7	142 000	434 900	-
C47	2H+KT+S	50,5	6/7	152 000	444 900	-
B22	2H+KT+S	65,0	3/7	142 800	519 800	-
B25	2H+KT+S	65,0	4/7	152 800	529 800	-
[illegible]9	2H+KT+S	65,0	3/7	142 800	519 800	-
C42	2H+KT+S	65,0	4/7	152 800	529 800	-
C45	2H+KT+S	65,0	5/7	162 800	539 800	-
C48	2H+KT+S	65,0	6/7	172 800	549 800	-
B20	3H+KT+S	82,5	3/7	119 100	597 600	-
B23	3H+KT+S	82,5	4/7	134 100	612 600	-
B26	3H+KT+S	82,5	5/7	149 100	627 600	-
B29	3H+KT+S	82,5	6/7	164 100	642 600	-
A09	4H+KT+S	108,5	4/7	326 800	956 100	-

Numero	Tyyppi	Myyntihinta (€)	Velaton myyntihinta (€)
H 13	Autohalli	35 000	35 000
H 21	Autohalli	35 000	35 000
H 30	Autohalli	35 000	35 000
H 38	Autohalli	35 000	35 000
H 41	Autohalli	35 000	35 000
P 21	Autopaikka pistokkeella	10 000	10 000
P 22	Autopaikka pistokkeella	10 000	10 000
P 23	Autopaikka pistokkeella	10 000	10 000

Kuvia taloyhtiöstä



Asunto Oy Saukonpaaden Loisto, Helsinki

Kerrostalo
Jätkäsaari

Saukonpaadenranta 22
00180 Helsinki

Rakenteilla
Arvioitu valmistumisaika: 30.11.2016
Asuntojen koot: 39,5 - 157,0 m^2
Asuntoja vapaana: 25 / 53 kpl
Oma tontti

Merenrantakodin parhaat puolet

Saukonpaaden loppuhuipennus on käsillä. Loisto valmistuu Saukonpaaden kärkeen: edessä avautuu merimaisema ja vieressä kutsuu vehreä puisto. Jos Jätkäsaaren sijainti on hieno, on tämän taloyhtiön sijainti suorastaan loistava. Muiden Saukonpaaden asuintalojen kanssa se muodostaa merellisen korttelin, josta on Helsingin keskustaan vain parin kilometrin matka.

Kotona odottaa meri

Jätkäsaari kehittyy huimaa vauhtia ja nyt muuttaessasi saat parhaat palat uudesta asuinalueesta. Niemen kärjessä sijaitsevia koteja on rajallinen määrä, joten tilaisuuteen kannattaa tarttua. Saukonpaaden alue alkaa jo saada muotoaan, joten täysin keskeneräiselle alueelle sinun ei tarvitse muuttaa. Loiston vieressä oleva puistoalue valmistuu suurin piirtein samaan aikaan taloyhtiön kanssa.

Tulevaisuudessa Jätkäsaari on kuin pieni merenrantakaupunki. Kivijalkaputiikit ja kahvilat kutsuvat asukkaita viihtymään, Hyväntoivonpuiston eteläkärjen uimapaikka viettämään kesäpäivää ja Saukonpaaden pienvenesatamasta lähdetään purjehdukselle Helsingin edustalle. Kattavat peruspalvelut löytyvät jo nyt, myöhemmin Jätkäsaareen tulee mm. kaksi koulua, lisää päiväkoteja sekä iso liikuntapuisto.

Merenrantakodin parhaat puolet

Loistossa meri on osa sisustusta, sillä ikkunat ulottuvat katosta lattiaan saakka ja useimpien asuntojen parvekkeet sekä terassit ovat todella kookkaita. Välimerellistä tuntua saat vielä enemmän, jos valitset kivilattian. Toisin kuin Euroopassa, tämä lattia ei ole koskaan liian kylmä: asunnossa on kaukolämpöön kytketty vesikiertoinen lattialämmitys kaikissa asuinhuoneissa. Hellepäiviin on taas varustauduttu kaukokylmällä, joten uusi kotisi viilentyy myös kuumalla säällä. Käytössäsi on myös paljon yhteisiä tiloja, kuten Asunto Oy Helsingin Kompassin kanssa yhteinen kuntosali ja saunaosasto, kerhotiloja, pesula tai vaikkapa kerhohuoneen kattoterassi, jonne viherpeukaloille on varattu mahdollisuus pienimuotoiseen viherkasvien viljelyyn.

Asunnot on suunniteltu todella avariksi. Olohuone on avointa tilaa, josta on useimmiten liukuovellinen yhteys parvekkeelle tai terassille. Keittiöt ovat olohuoneen yhteydessä, mutta monissa kodeissa silti hieman suojassa, jolloin olohuoneen juhlallinen tunnelma säilyy. Asunnoissa on ikkunapinta-alaa niin paljon, että maisema on lähes taulumainen elementti. Myös asuinympäristö muistuttaa viehättävää lomakohdetta venesatamineen ja rantakahviloineen. Loistossa on lupa olla lomatunnelmissa ympäri vuoden.

Voit joko valita valmiista materiaalivaihtoehdoista tai ehdottaa omia ratkaisujasi: mitä aikaisemmin olet liikkeellä, sitä yksilöllisemmän kodistasi saat. Integroidut keittiökoneet, saunan lasiseinät, kivi- tai parkettilattiat ja lähes seinän kokoiset ikkunat sekä niiden takana aukeava maisema ovat vain osa viimeisteltyä Loistoa. Pohjaratkaisut ja sisustukselliset yksityiskohdat on mietitty valon ja maiseman ehdoilla, käytännöllisyyttä unohtamatta.

Asuntoja myy

Asuntomyynti, Pääkaupunkiseutu

Toimipisteen yhteystiedot

asuntomyynti.helsinki@lemminkainen.com
0800 95005

Puhelu maksuton

Kaikki asuntomyynnin yhteystiedot

Haluatko tietää taloyhtiöstä lisää?

Jätä yhteystietosi tai kysy lisätietoja. Otamme sinuun yhteyttä pian.

Täytä lomake

Tilaa uutiskirje

Jätä sähköpostiosoitteesi, niin lähetämme sinulle muutaman kerran vuodessa tietoa Saukonpaaden ajankohtaisista asioista.

Taloyhtiön tiedot

Kerrosten kuvaus	Yhtiöön kuuluu kaksi 7-kerroksista rakennusta ja autohalli. Piha-alueet ja istutukset tehdään erillisen pihasuunnitelman mukaisesti. Piha sijaitsee autohallin päällä.
Hissi	Kyllä
Muut tilat	Yhtiön suorassa omistuksessa olevat tilat: - Maantasokerroksessa: osuus autohallista yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. - 1. kerros: irtaimistovarastotiloja, kuivaushuoneita, lastenvaunuvarastoja, ulkoiluvälinevarastotiloja, taloyhtiön siivouskomero ja teknisiä tiloja. Käyttöoikeudet Asunto Oy Helsingin Kompassissa oleviin tiloihin Yhtiöllä on yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti käyttöoikeus seuraaviin tiloihin: - katutasossa: irtaimistovarastoja, kerhotila, ulkoiluvälinevarastoja, jätehuone sekä väestösuoja suojakäytössä - kerhotalossa (2. ja 3. krs): kerhotila, pesula, kuivaushuone, saunaosasto, kuntoilutila ja kerhotalon kattoterassi - pihatasossa (2. krs): ulkoiluvälinevarasto
Autopaikat	Autopaikka pistokkeella: 12 kpl Autohalli: 22 kpl
Energialuokka	C2013
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Nettikoti	Kyllä
Rahoitusvastikeperuste	m²
Tontin omistus	Oma

Sijainti

Karttatiedot ©2016 Google

Myyntiesite

Rakennustapaseloste

Asunnot ja autopaikat

Huoneisto	Tyyppi	Koko (m²)	Kerros	Myyntihinta (€)	Velaton hinta (€)	Vuokratontin lunastusosuus (€)
B 31	1h+kt	39,5	1/7	216 300	406 690	-
B 45	2h+k+s	65,5	5/7	357 640	673 350	-
B 49	2h+k+s	65,5	6/7	397 590	713 300	-
B 33	2h+k+s	66,0	2/7	266 590	584 710	-
B 36	2h+kt	43,5	2/7	201 270	410 940	-
A 3	2h+kt	49,5	1/7	228 810	467 400	-
B 40	2h+kt+s	52,5	3/7	239 230	492 280	-
B 44	2h+kt+s	52,5	4/7	258 730	511 780	-
B 48	2h+kt+s	52,5	5/7	287 980	541 030	-
[illegible]2	2h+kt+s	52,5	6/7	322 090	575 140	-
A 2	2h+kt+s	56,5	1/7	241 280	513 610	-
A 7	2h+kt+s	56,5	2/7	266 960	539 290	-
B 32	2h+kt+s	61,0	1/7	249 760	543 780	-
B 29	2h+kt+s	63,0	1/7	224 600	528 260	-
A 1	2h+kt+s+työtila	65,0	1/7	262 100	722 410	-
B 30	3(4)h+k+s	91,5	1/7	334 420	775 450	-
B 35	3h+k+s	76,5	2/7	289 090	657 820	-
B 39	3h+k+s	76,5	3/7	308 440	677 170	-
[illegible]3	3h+k+s	76,5	4/7	334 240	702 970	-
B 51	3h+k+s	76,5	6/7	418 080	786 810	-
A 4	3h+kt+s	71,0	1/7	264 460	606 680	-
A 10	3h+kt+s	71,0	3/7	282 660	624 880	-
A 19	3h+kt+s	71,0	5/7	355 460	697 680	-
B 54	4h+k+s	121,5	7/7	739 480	1 325 110	-
A 8	4h+kt+s	99,5	2/7	371 760	851 350	-

Numero	Tyyppi	Myyntihinta (€)	Velaton myyntihinta (€)
AH 21 (varattu)	Autohalli	40 000	40 000
AH 25	Autohalli	40 000	40 000
AH 33 (varattu)	Autohalli	40 000	40 000
AP 15	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 16	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 21	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 22	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 23	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 24	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 25	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 26	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000
AP 27	Autopaikka pistokkeella	15 000	15 000

Kuvia taloyhtiöstä

LV
20039
AK
LPA
VP
W
1760
20040

LIITE 10

Julkaistu:
2016-01-13 13:00:00 CET

SRV Yhtiöt Oyj
Lehdistötiedote

Kalasataman REDIn ensimmäisen tornin asunnot viedään käsistä

Espoo, Suomi, 2016-01-13 13:00 CET (GLOBE NEWSWIRE) --
SRV YHTIÖT OYJ LEHDISTÖTIEDOTE 13.01.2016, KLO 14.00

Kalasataman REDIn ensimmäisen tornin asunnot viedään käsistä

Helsingin Kalasatamaan toteutettavan Suomen suurimman kaupunkirakentamiskohteen REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan ennakkomarkkinointi käynnistyi eilen tiistaina 12.1. yli odotusten. Reilussa vuorokaudessa Majakan kaikkiaan 283 asunnosta yli 150 on jo varattu, ja uusia varauksia tulee koko ajan lisää. Osaan asunnoista on jopa useampi varaus.

"REDIn asuntojen ennakkorekisteriin oli kerätty viime vuosina yli 7 000 nimeä, joka osaltaan todisti ihmisten olevan kiinnostuneita hankkeesta. Mutta emme itsekään olisi uskoneet, että suosio on näin suurta. Ensimmäisen tornin asunnot viedään suoraan sanottuna käsistä. Majakasta kiinnostuneiden kannattaa nyt pitää todellakin kiirettä", SRV:n Suomen asuntoliiketoiminnasta vastaava **Antero Nuutinen** toteaa tyytyväisenä.

REDIn kokonaisuus on Suomen suurin käynnissä oleva kaupunkirakentamisen hanke. Tällä hetkellä käynnissä ovat kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakennustyöt.

"Ensimmäisen asuintornin Majakan rakentaminen alkaa tämän vuoden aikana, heti kun kauppakeskuksen rakennusvaihe teknisesti mahdollistaa sen. Kaikkiaan REDIin kohoaa kahdeksan tornia, joista kuusi on asuintorneja. Näiden kaikkien tornien jalustat rakennetaan valmiiksi jo kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakentamisen yhteydessä. Kaikkiaan REDIn torneihin valmistuu tulevina vuosina yli 1 200 asuntoa, joten mukaan mahtuu vielä senkin jälkeen kun Majakka on täynnä", REDIn asuntojen myyntipäällikkö **Merja Rainio** toteaa.

132 metrin korkeuteen nouseva Majakka on valmistuessaan vuoden 2018 lopussa Suomen korkein asuinrakennus. Sen asunnot sijaitsevat kauppakeskuksen päällä kerroksissa 6-35, mikä takaa huikeat näkymät yli Kalasataman kaikista kerroksista. Majakassa on tarjolla asuntoja erilaisiin elämäntilanteisiin ja tarpeisiin: asuntojen koot vaihtelevat 33 neliömetrin kaksiosta 142,5 neliömetrin edustusasuntoon tornin ylimmässä kerroksessa. Asunnoissa on kolme eri varustelutasoa kerroksen mukaan, minkä lisäksi asukkaat voivat valita asuntoonsa mieleisensä värimaailman kolmesta eri vaihtoehdosta.

"Majakan asunnot on suunniteltu niin, että tornitalon kaikki arvokkaat neliöt ovat tehokkaassa käytössä. Asunnoissa on esimerkiksi parvekkeen sijasta lämmin, siirrettävin lasiseinin varustettu viherhuone, jota voi käyttää terassina, ruokailutilana tai vaikkapa olohuoneen jatkona. Osa makuuhuoneista on toteutettu alkovityyppisesti, minkä ansiosta olohuoneisiin ja ruokailutiloihin on voitu käyttää enemmän neliöitä. Korkealla asuminen näkyy asunnoissa erityisesti valoisuutena, jota tuovat paitsi viherhuoneiden koko seinän korkuiset ikkunat, myös asuntojen normaalia korkeampi

huonekorkeus", Nuutinen jatkaa.

REDIn asuntojen suunnittelun lähtökohtana on ollut helpompi ja sujuvampi arki. Majakan asukkaat pääsevätkin nauttimaan aivan uudenlaisesta asumisen palvelukokonaisuudesta. Majakassa koti laajenee oman asunnon seinien ulkopuolelle monipuolisten ja tasokkaiden yhteistilojen ansiosta. Esimerkiksi tornin 33. kerroksessa sijaitsee kaikkien asukkaiden käytössä ja asunto-osakeyhtiön omistuksessa oleva klubikerros juhla- ja saunatiloineen sekä terasseineen. Majakan sisäänkäynti sijaitsee katutasossa, ja siellä asukkaita palvelee concierge-tyyppinen aulapalvelu. Asukkaiden käytössä on myös oma portaali, jonka kautta he voivat käyttää ja tilata erilaisia palveluita.

REDI kokonaisuudessaan muodostuu kantakaupungin suurimmasta kauppa- ja elämyskeskuksesta, kuudesta asuintornista sekä hotelli- ja toimistotorneista. REDIn kauppakeskus avaa ovensa vuonna 2018. REDIn asukkaiden elämää helpottavat myös erinomaiset liikenneyhteydet kaikkiin suuntiin. Kalasataman metroasema sijaitsee kauppakeskuksen kolmannessa kerroksessa, minkä lisäksi REDIn viereen tulee bussipysäkkejä. Myös suunnitteilla oleva pyöräilijöiden itäbaana kulkisi REDIn läpi. Keskuksen alla on 2 000 auton pysäköintilaitos, joka on niin tornien asukkaiden kuin kauppakeskuksen asiakkaidenkin käytössä.

Lisätietoja

Antero Nuutinen, johtaja, asuntorakentaminen, 040 531 4918, antero.nuutinen@srv.fi
Merja Rainio, myyntipäällikkö, 0400 210 898, merja.rainio@srv.fi
Päivi Kauhanen, viestintäjohtaja, 050 598 9560, paivi.kauhanen@srv.fi

REDIn Majakka numeroina

132 metriä. *REDIn ensimmäinen asuintorni, Majakka, on valmistuessaan Suomen korkein asuinrakennus. Sen ja koko REDIn pääsuunnittelijana toimii Helin&Co -arkkitehtitoimisto.*

35 kerrosta. *Majakan asunnot sijaitsevat kerroksissa 6–35. Asukkaiden yhteisessä käytössä oleva klubikerros juhlatiloineen, saunoineen ja 200 neliömetrin kokoisine terasseineen sijaitsee kerroksessa 33. Tornin piha-alue ja lisää yhteistiloja kuten pesulat ja saunoja sijaitsee kerroksessa 5. Samaan tasoon kauppakeskuksen katolle levittäytyy myös Esplanadin kokoinen julkinen puisto.*

283 asuntoa. *Majakan asuntovalikoima ulottuu kokonaispinta-alalaltaan 36 neliömetrin kaksiosta (33 m2 + viherhuone 3 m2) 142,5 neliömetrin edustusasuntoon (128,5 m2 + viherhuone 14,0 m2) tornin ylimmässä kerroksessa. Asuntojen keskikoko on 63 neliömetriä sisältäen viherhuoneet. Asuntojen varustelutaso vaihtelee asuinkerroksen mukaan. Kahdessa ylimmässä kerroksessa sijaitsevat Sky-asunnot on suunniteltu täyttämään vaativimmatkin toiveet.*

224 016 - 1 934 496 euroa (vh). *Halvimmillaan Majakasta saa 40,5 m2-kokoisen kaksion 224 016 eurolla (vh). Kallein on 35:n kerroksen 142,5 neliön Sky-asunto, jonka hinta on 1 934 496 euroa (vh).*

500 metrovuoroa. *Kalasataman metroasema sijaitsee kauppakeskuksen kolmannessa kerroksessa, jossa metro pysähtyy 500 kertaa päivässä. REDIin pääsee sujuvasti myös muilla julkisilla liikennevälineillä, pyörällä, jalan sekä autolla, jonka voi parkkeerata 2 000-paikkaiseen pysäköintihalliin.*

Lisätietoa REDIn Majakan 283 asunnosta pohjapiirroksineen ja hintoineen on esitelty REDIn verkkopalvelussa osoitteessa redi.fi/asunnot, josta löytyvät myös ohjeet varauksen tekemiseen.
www.srv.fi
www.redi.fi

Löydät meidät myös sosiaalisesta mediasta:
Facebook LinkedIn Twitter Instagram SRV - Elämäsi rakentaja