



**§ 442**

**Tontin varaaminen sekä myyminen Lehto Asunnot Oy:lle (Sörnäinen, Työpajanpiha, tontti 10575/30)**

HEL 2017-011852 T 10 01 01 01

**Päätös**

A

Kaupunginhallitus päätti varata Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asuinkerrostalotontin (AK) 10575/30 asuntohankkeen suunnittelua varten Lehto Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Kohteen asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 40 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona. Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan erottaa omalle tontille. Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

2

Varauksensaajan on tehtävä varausaikana tai sitä ennen tontin nykyisen vuokralaisen kanssa aiesopimus vuokraoikeuden hankkimiseksi. Kaupunki ja varauksensaaja allekirjoittavat varausaikana tontin myyntiä koskevan esisopimuksen.

Mikäli kyseistä tontin myyntiä koskevaa esisopimusta ei saada tehtyä, on kaupungilla oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella, että varausalueen tonttiin nykyisellään kohdistuva maanvuokrasopimus päätetään ja tontilla oleva rakennus puretaan. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan muun ohella kaikista tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä. Maaperän puhdistamisesta sovitaan erikseen.

4

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalue sijaitsee keskeisellä pai-



kalla ja tulevilla rakennuksilla on kaupunkirakenteessa merkittävä asema. Tontille rakennettavien rakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa uutena kerrostumana alueen arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Kaupunki määrittelee suunnittelua varten kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymisen reunaehdot.

Pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin hyväksyntää.

5

Suunnittelussa on noudatettava Helsingin kaupungin 21.3.2017 päivätyn yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta (suunnitteluohje on liitteenä 1). Työpajanpihan alle suunniteltavan maanalaisen pysäköinnin suunnittelussa on selvitettävä naapuritontille toteutettavan kaupunkiympäristötalon tarve autopaikkojen vuorottaiskäyttöön.

Varauksensaajalla on oikeus suunnitella ajoa maanalaiseen pysäköintiin Vanhan Talvitien puolelta kaupunkiympäristötalon kanssa yhteisestä ajoluiskasta. Ajoluiskan toteuttamisen kustannuksista sovitaan erikseen.

Varauksensaaja voi toteuttaa kaavamuutoksen yhteydessä olleen viite-suunnitelman mukaisen pysäköinnin kahteen ”kampaan” kaavan osoittamalle maanalaiselle pysäköinnille varatun alueen osalle kävelykadun alle.

6

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennusta-paohjeita. Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.

7

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin ostamista esittämään kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit –palvelulle tontille rakennettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymän selvityksen.



Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

8

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin maaseudun kehittämisen ja tonttien palvelun 7.11.2017 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadetavista puista (ohje on liitteenä 2).

9

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

10

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varattun tontin ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään sille varattun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

11

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

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

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin



tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

12

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausaikaa.

B

Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan tekemään esisopimuksen Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) tontista 10575/30 tai siitä muodostettavien tonttien myymisestä Lehto Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen esisopimuksen ehtoja (esisopimusluonnos on liitteenä 3).

C

Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun esisopimuksen ja siihen liittyvän kiinteistön kaupan liitteenä (4) olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti sekä tekemään esisopimukseen ja kiinteistön kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

## Käsittely

Palautusehdotus:

Paavo Arhinmäki: Palautetaan asia uudelleen valmisteltavaksi siten, että tontti luovutetaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Paavo Arhinmäen palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 12

Silja Borgarsdottir Sandelin, Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Maria Ohi-salo, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa

Ei-äännet: 2

Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo



18.06.2018

Asia/11

Poissa: 1  
Tomi Sevander

Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 12 – 2 (1 poissa).

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Maanallerakentamisoehje
- 2 Toimintaohje\_massat\_ ja\_ kaadettavat\_puut\_PÄIVITETTY\_071117
- 3 Esisopimusluonnos Työpajankatu 6.5.2018
- 4 Kauppakirjaluonnos 6.5.2018
- 5 Sijaintikartta
- 6 Varausaluekartta

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Otteet**

**Ote**  
Varauksensaaja

Vuokaoikeuden haltija

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Varausalue on tonttijaon mukainen suunniteltu tontti 10575/30. Suunniteltu tontti muodostuu kiinteistöistä 91-10-272-1 ja osasta kiinteistöä 91-10-272-33. Alue on tällä hetkellä vuokrattu Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannille pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella toimitilatarkoitukseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2040. Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannin osakekannan omistaa Aberdeen Real Estate Holding Company Luxembourg S.a.r.l.

Sijaintikartta on liitteenä 5 ja varausaluekartta liitteenä 6.



Alueen asemakaavaa nro 12390 on muutettu 19.4.2017 ja se on tullut voimaan 2.6.2017. Asemakaavamuutoksessa Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannille vuokrattu tontti muutettiin toimitilantontista (KTY) asuinkerrostalotontiksi 10575/30 (AK). Asemakaavamuutos edellyttää tontilla olevan rakennuksen purkua sekä maanalaisen pysäköinnin rakentamista tontille, siten että tonttien 10575/29, 10575/30, 10592/2 ja 10591/1 yhteiskäyttöisten maanalaisten pysäköinti- ja huoltotilojen sisäänajo sijaitsee Vanhalla talvitiellä tontin 10575/29 kohdalla.

Kaupunki, Kiinteistö Oy Helsingin Merihermanni ja Lehto Asunnot Oy ovat neuvotelleet asuinkerrostalotontin 10575/30 suunnitteluvaramuksesta ja kiinteistökaupan esisopimuksesta. Tontille on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa noin 18 000 k-m<sup>2</sup> asumista. Esisopimuksen arvo on noin 9 miljoonaa euroa.

Tontin varaaminen ja myynti edistää Työpajanpihan asemakaavan toteuttamista ja mahdollistaa rakenteilla olevan kaupunkiympäristöä kiertävän korttelin asemakaavan mukaisen toteuttamisen.

## Esittelijän perustelut

### Tontin varaus

Tontin varauksensaaja on valittu yhteistyössä Aberdeen Real Estate Holding Company Luxembourg S.a.r.l kanssa ostotarjouskilpailulla.

Catella Property Oy järjesti syksyllä 2017 ostotarjouskilpailun sekä myyntiprosessin maanvuokraoikeudesta ja rakennuksista toimeksiantajana Aberdeen Real Estate Holding Company Luxembourg S.a.r.l. Tontin myynnin osalta toimeksiantajana oli Helsingin kaupunki.

Ostotarjouskilpailussa otettiin laajasti yhteyttä eri sijoittajiin, rakennusliikkeisiin sekä kiinteistökehittäjiin. Tämän tuloksena saatiin yhteensä 29 allekirjoitettua salassapitosopimusta. Salassapitosopimuksen tehneille tahoille toimitettiin kohteen myyntiaineisto, minkä jälkeen saatiin kymmenen suuntaa antavaa ostotarjousta. Saadut ostotarjoukset eivät olleet kaikilta osin vertailukelpoisia. Eroja aiheutti muun muassa purettavien rakennusten kustannukset sekä maaperän puhdistusvastuunjakko. Koska ostotarjoukset eivät olleet vertailukelpoisia, järjestettiin ostotarjouskilpailussa toinen kierros.

Toiseen vaiheeseen valittiin neljä korkeimman hinnan tarjonnutta toimijaa. Toisen, tarkentavan kierroksen jälkeen tarjoukset olivat vertailukelpoisia. Lehto Group Oyj valittiin korkeimmalla tarjoushinnalla jatkoneuvottelukumppaniksi. Kaupunki ilmaisi neuvotteluissa halunsa varata ja myydä tontti eniten tarjoavalle taholle.



## Varausehdot

Tontille on toteutettava vapaarahoitteista omistus- ja vuokra-asuntotuo-  
tanta. Omistusasumiseen kohdistuu perheasuntovaatimus. Työpajan-  
pihan alle suunniteltavan maanalaisen pysäköinnin suunnittelussa on  
selvitettävä naapuritontille toteutettavan kaupunkiympäristötalon tarve  
autopaikkojen vuorottaiskäyttöön.

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan muun ohella kaikista tontin  
rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku-  
ja muista toimenpiteistä. Maaperän puhdistamisesta sovitaan erikseen.

## Esisopimuksen keskeinen sisältö

Tontille on kaavoitettu asuinrakennusoikeutta 17 600 k-m<sup>2</sup> ja liikeraken-  
nusoikeutta 750 k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta määräytyy kokonaistarjouksen 21  
789 600 euron perusteella ja on keskimäärin 1187 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppa-  
hinnan jakautumisesta on sovittu vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin  
kesken suhteessa 58% ja 42% eli noin 12,6 ja 9,1 miljoonaa euroa.

Kiinteistö Oy Helsingin Merihermanni ja Lehto Asunnot Oy sopivat erik-  
seen keskenään aiesopimuksella alueen rakennuksen omistusoikeu-  
den ja maanvuokraoikeuden siirtymisestä sekä rakennuksen purkami-  
seen liittyvistä toimenpiteistä. Lehto Asunnot Oy on velvollinen osoitta-  
maan ennen lopullisen kiinteistökaupan tekemistä, että sen hallinnassa  
on tonttiin kohdistuva maanvuokraoikeus sekä tontilla olevan rakennuk-  
sen omistusoikeus. Lisäksi Lehto Asunnot Oy:n tulee tarvittaessa sitou-  
tua sopimaan maankäytöstä tulevan mahdollisen muun ostajan kanssa,  
sillä ostaja voi olla myös Lehto Asunnot Oy:n perustama tai määräämä  
taho.

Esisopimuksella veloitetaan noudattamaan varauspäätöksen ehtoja.

## Maanvuokrasopimukset

Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannille on vuokrattu tontti maanvuok-  
rasopimuksella toimitilatarkoitukseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2040.  
Tontin vuosivuokra on tällä hetkellä noin 220 000 euroa, johon sisältyy  
50% alennus johtuen korttelin rakentamisen aiheuttamista häiriöistä ja  
vuokra-alueen pienentämisestä.

Tontti tullaan myymään aiesopimuksen mukaan vuokrattuna. Vuokra-  
sopimus on tarkoitus päättää tontin kauppakirjan allekirjoittamisen jäl-  
keen.

## Kauppahinnan määrittäminen

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Kokonaiskauppahinnan määrittäminen perustuu ostotarjouskilpailun tulokseen sekä ulkopuolisiin arvioihin. Tarjouskilpailun tulos vastaa vähintään alueen markkinahintatasoa. Kauppahinnan jakautuminen kaupungin ja Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannin kesken suhteessa 58% ja 42 % perustuu vuokraoikeuden arvoon, rakennuksen purkukuluihin, korvaukseen vuokraoikeuden ennenaikaisesta päättämisestä sekä muihin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen päättämiseen liittyviin toimenpiteisiin.

Myyntihinnan määrittämisessä on käytetty kolmen ulkopuolisen tahon tekemää kiinteistöarviolausuntoa.

### Lopuksi

Tontin varaaminen ja myyminen edesauttaa asemakaavan toteuttamista ja kaupunkiympäristötalon rakentamista sekä alueen ympäristön valmiiksi saattamista. Vaihtoehtoinen tapa olisi ollut käyttää kaupungin määrärahoja vuokraoikeuden hankkimiseen (noin 10,5 milj. €), purkaa rakennus (noin 2 milj. €) ja myydä tontti. Tällä menettelyllä päästään samaan lopputulokseen ilman kaupungin määrärahojen käyttämistä.

Arviolausunnot ovat salassa pidettäviä asiakirjoja (JulkL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjoihin kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä ne ovat saatavissa kokouksen sihteeriltä.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Maanallerakentamisohje
- 2 Toimintaohje\_massat\_ ja\_ kaadettavat\_puut\_PÄIVITETTY\_071117
- 3 Esisopimusluonnos Työpajankatu 6.5.2018
- 4 Kauppakirjaluonnos 6.5.2018
- 5 Sijaintikartta
- 6 Varausaluekartta

### Oheismateriaali

- 1 Asemakaava nro 12390 voimassa
- 2 Asemakaava nro 12390
- 3 Brunow työpajankatu\_01\_07

### Muutoksenhaku

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

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

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566





18.06.2018

Asia/11

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

Vuokaoikeuden haltija

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.05.2018 § 281

HEL 2017-011852 T 10 01 01 01

Työpajankatu 6/Vanha talvitie 3

Eesitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Lehto Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asuinkerrostalotontin (AK) 10575/30 asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Kohteen asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 40 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona. Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan erottaa omalle tontille. Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

2

Varauksensaajan on tehtävä varausaikana tai sitä ennen tontin nykyinen vuokralaisen kanssa aiesopimus vuokraoikeuden hankkimiseksi.



Kaupunki ja varauksensaaja allekirjoittavat varausaikana tontin myyntiä koskevan esisopimuksen (esitys B).

Mikäli kyseistä sopimusta ei saada tehtyä, on kaupungilla oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella, että varausalueen tonttiin nykyisellään kohdistuva maanvuokrasopimus päätetään ja tontilla oleva rakennus puretaan. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä. Maaperän puhdistamisesta sovitaan erikseen.

4

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalue sijaitsee keskeisellä paikalla ja tulevilla rakennuksella on kaupunkirakenteessa merkittävä asema. Rakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa uutena kerrostumana alueen arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Kaupunki määrittelee suunnittelua varten kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymisen reunaehdot.

Pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin hyväksyntää.

5

Suunnittelussa on noudatettava kaupungin yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta 21.3.2017 (liite 1). Työpajanpihan alle suunniteltavan maanalaisen pysäköinnin suunnittelussa on selvitetävä naapuritontille toteutettavan KYMP-talon tarve autopaikkojen vuorottaiskäyttöön.

Hankkeella on oikeus suunnitella ajoa pysäköintiin Vanhan Talvitien puolelta KYMP-talon kanssa yhteisestä ajoluiskasta. Ajoluiskan toteuttamisen kustannuksista sovitaan erikseen.

Varauksensaaja voi toteuttaa kaavamuutoksen yhteydessä olleen viitesuunnitelman mukaisen pysäköinnin kahteen ”kampaan” kaavan osoittamalle maanalaiselle pysäköinnille varatun alueen osalle kävelykadun alle.

6

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinointiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.



7

Kullekin tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta ostajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Ostaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin ostamista esittämään kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle tontille rakennettavaa rakennusta/rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Ostajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

8

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteenä nro 2 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 7.11.2017 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

9

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

10

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.



11

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

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

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätty-  
mään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin  
tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaa-  
jalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

12

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamat-  
ta varausaikaa.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupun-  
kiympäristölautakunta oikeutetaan tekemään esisopimus Helsingin  
kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) suunnitellusta tontista  
10575/30 tai siitä muodostettavien tonttien myymisestä Lehto Asunnot  
Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöil-  
le taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 3 olevan  
esisopimuksen ehtoja.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, et-  
tä kaupunginhallitus oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölaki-  
miehen allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja niihin liittyvät  
kiinteistökaupat liitteenä 4 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti  
sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarken-  
nuksia sen jälkeen, kun kaupunginhallitus on hyväksynyt po. tontteja  
koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että tonttiin kohdistuva pitkäaikai-  
nen maanvuokrasopimus (nro 22477, vuokraustunnus L1110-26) mer-  
kitään päättymään, kun kauppakirja tontista allekirjoitetaan. Mikäli tont-  
teja myydään vaiheittain, oikeuttaa lautakunta asuntotontit-tiimin päälli-



kön muuttamaan maanvuokrasopimusta vastaamaan jäljelle jäävää vuokra-aluetta.

Käsittely

29.05.2018 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Mika Välipirtti: Tontinluovutus pitkäaikaisella vuokrasopimuksella myynnin sijaan.

Mika Välipirtin vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

15.05.2018 Pöydälle

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, yritystontit, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, asuntotontit, puhelin: 09 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi