



## § 104

### Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimus (Länsisatama, tontit 5130/1, 5131/1 ja 5132/1)

HEL 2013-015377 T 10 01 01 01

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan:

1

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

2

Tekemään esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja lisäyksiä.

3

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

4

Hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ja muiden luovutussopimusten ehdot.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä seuraavat toivomusponnet:

1. Hyväksyessään Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että Elävän Musiikin yhdistykselle voidaan mahdollisuuksien mukaan osoittaa nykyiset tilat korvaavat, asianmukaiset toimintatilat, ensisijaisena kohteena Telakkarannan Konepajahalli. (Osku Pajamäki)
2. Hyväksyessään Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että



nuorisoiänkeskukselle annetaan mahdollisuus jäsenen  
nimittämiseen Elmu-työryhmään.(Laura Kolbe)

## Käsittely

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle. Samalla oli tehtävä mahdolliset muut palautusehdotukset tämän keskustelun aikana.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Sami Muttilainen valtuutettu Yrjö Hakasen kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että se osoittaa tilat Elävänmusiikin yhdistykselle Elmu ry:lle Konepajahalliin sen esittämän suunnitelman mukaisesti ennen kuin esisopimus hyväksytään.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Sami Muttilaisen palautusehdotus hyväksytty.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Jatko

EI-ehdotus: Palautusesitys; Valtuusto palauttaa esisopimuksen uudelleen valmisteltavaksi niin, että se osoittaa tilat Elävänmusiikin yhdistykselle Elmu ry:lle Konepajahalliin sen esittämän suunnitelman mukaisesti ennen kuin esisopimus hyväksytään.

Jaa-äännet: 71

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



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

Ei-äännet: 10

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

Tyhjä: 2

Jape Lovén, Tuomo Valokainen

Poissa: 2

Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Julistettuaan keskustelun itse asiassa päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli ehdotettu hyväksyttäväksi seuraavat neljä toivomuspontta:

Valtuutettu Osku Pajamäki oli valtuutettu Paavo Arhinmäen kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että Elävän Musiikin yhdistykselle voidaan mahdollisuuksien mukaan osoittaa nykyiset tilat korvaavat, asianmukaiset toimintatilat, ensisijaisena kohteena Telakkarannan Konepajahalli.

Valtuutettu Pia Pakarinen oli valtuutettu Matti Niirasen kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että Elävän Musiikin yhdistykselle löydetään nykyiset tilat korvaavat, asianmukaiset toimintatilat viimeistään ennen nykyisen vuokrasopimuksen päättymistä.

Valtuutettu Laura Kolbe oli valtuutettu Sami Muttilaisen kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että nuorisoesiintymiskeskukselle annetaan mahdollisuus jäsenen nimittämiseen Elmu-työryhmään.



Valtuutettu Tuomas Rantanen oli valtuutettu Jape Lovénin kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Valtuusto edellyttää, että Elmun tilahankkeen jatkoselvityksissä tutkitaan Konepaja-vaihtoehdon kohdalla myös mahdollisuutta toteuttaa hanke Kaapelitehtaan mallin mukaisesti. Silloin kaupunki perustaisi kiinteistöyhtiö Konepajan, joka huolehtisi koko Konepajakiinteistön ylläpidosta, kehittämisestä ja edelleen vuokraamisesta. Elmu olisi tämän yhtiön päävuokralainen, mutta maksaisi Konepajahallin osalta vuokraa vain todellisen konserttikäytön mukaan. Kiinteistöyhtiö taas huolehtisi myös muiden kuin Elmulle tulevien tilojen vuokrauksen ohella konserttihallin kaupallisesta ulosvuokrauksesta, mikä nostaisi konserttihallin käyttöastetta ja tuottoja.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Puheenjohtaja esitti hyväksyttäväksi seuraavan äänestysjärjestyksen: Toivomusponsien hyväksymisestä äänestetään erikseen.

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

2 äänestys

JAA-ehdotus: Hyväksyessään Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että Elävän Musiikin yhdistykselle voidaan mahdollisuuksien mukaan osoittaa nykyiset tilat korvaavat, asianmukaiset toimintatilat, ensisijaisena kohteena Telakkarannan Konepajahalli  
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 58

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Gunvor Brettschneider, Yrjö Hakanen, Jussi Halla-aho, Heidi Hautala, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Tuuli Kousa, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Antti Möller, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Tomi



Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Ilkka Taipale, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Tyhjä: 23

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

Poissa: 4

Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen, Jan Vapaavuori

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

3 äänestys

JAA-ehdotus: Hyväksyessään Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että Elävän Musiikin yhdistykselle löydetään nykyiset tilat korvaavat, asianmukaiset toimintatilat viimeistään ennen nykyisen vuokrasopimuksen päättymistä.

Ei-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 28

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

Ei-äännet: 2

Veronika Honkasalo, Dan Koivulaakso

Tyhjä: 51

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Gunvor Brettschneider, Yrjö Hakanen, Jussi Halla-aho, Heidi Hautala, Mari Holopainen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Tuuli Kousa, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Björn Månsson,



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

Poissa: 4

Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen, Jan Vapaavuori

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

4 äänestys

JAA-ehdotus: Hyväksyessään Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että nuorisoesiintymäkeskukselle annetaan mahdollisuus jäsenen nimittämiseen Elmu-työryhmään.

Ei-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 77

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

Tyhjä: 3

Seppo Kanerva, Harri Lindell, Wille Rydman



Poissa: 5

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

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

5 äänestys

JAA-ehdotus: Valtuusto edellyttää, että Elmun tilahankkeen jatkoselvityksissä tutkitaan Konepaja-vaihtoehdon kohdalla myös mahdollisuutta toteuttaa hanke Kaapelitehtaan mallin mukaisesti. Silloin kaupunki perustaisi kiinteistöyhtiö Konepajan, joka huolehtisi koko Konepajakiinteistön ylläpidosta, kehittämisestä ja edelleen vuokraamisesta. Elmu olisi tämän yhtiön päävuokralainen, mutta maksaisi Konepajahallin osalta vuokraa vain todellisen konserttikäytön mukaan. Kiinteistöyhtiö taas huolehtisi myös muiden kuin Elmulle tulevien tilojen vuokrauksen ohella konserttihallin kaupallisesta ulosvuokrauksesta, mikä nostaisi konserttihallin käyttöastetta ja tuottoja.

EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 41

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

Tyhjä: 40

Hennariikka Andersson, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Yrjö Hakanen, Fatbardhe Hetemaj, Veronika Honkasalo, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Dan Koivulaakso, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Jan D Oker-Blom, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Sirpa Puhakka, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Saarnio, Aura Salla, Päivi Storgård, Ulla-Marja Urho, Anna Vuorjoki



Poissa: 4

Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen, Jan Vapaavuori

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Osku Pajamäen ja valtuutettu Laura Kolben ehdottamat toivomusponnet.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

## Liitteet

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

## Otteet

### Ote

Skanska Talonrakennus Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Hietalahden ns. Telakkarannan aluetta on tarkoitus kehittää korkeatasoisena merellisenä asuin- ja liikerakentamisen sekä palveluiden alueena. Alueelle on tarkoituksen saavuttamiseksi laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 12100.

Skanska ja Helsingin kaupunki ovat päässeet neuvottelutulokseen kiinteistökaupan esisopimuksesta, joka koskee asemakaavamuutoksella muodostettavia uusia asunto- ym. tontteja. Esisopimuksen tarkoituksena on sopia asemakaavamuutoksen toteuttamisen edellyttämistä toimenpiteistä ja sopimusjärjestelyistä. Esisopimuksella määritellään myös ne keskeiset periaatteet ja ehdot, joiden pohjalta lopulliset luovutus- ym. sopimukset tullaan laatimaan.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on suunnitella Telakkarannan alue laadultaan korkeatasoiseksi kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi





kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa pidetään lähtökohtana arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen perusratkaisuja ja laatutasoa sekä sitä, että alueesta tulee elävä kaupunkitila ja alueen merellisyys hyödynnetään mahdollisimman hyvin.

Esisopimuksen kohteena olevat tontit myydään vaiheittain Skanskalle tai sen perustamille yhtiöille käypään markkinahintaan. Niiden yhteenlaskettu kauppahinta muodostuu sopimusehtojen mukaan vähintään noin 36 miljoonaksi euroksi. Tontit tulee esisopimuksen ehtojen mukaan rakentaa kokonaisuudessaan valmiiksi kymmenen vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisesta edellyttäen, että esisopimuksessa mainitut edellytykset täyttyvät.

Kaupunki omistaa alueen pohjoisimman osan (ns. Nosturin alue), jolla sijaitsee nk. Nosturi-rakennus. Nosturi-rakennuksessa toimii kaupungin kanssa tehdyn huoneenvuokrasopimuksen perusteella tällä hetkellä Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry (jäljempänä "Elmu"). Asemakaavamuutoksessa Nosturin alueelle osoitettujen uusien tonttien rakentaminen edellyttää vanhan Nosturi-rakennuksen purkamista, ja siksi Elmun toimintojen siirtämistä korvaaviin tiloihin.

Kaupunginjohtaja päätti johtajistossa 19.2.2014 asettaa työryhmän selvittämään tilavaihtoehtoja Elmun toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Kaupunginhallituksen toimeenpanopäätöksessä on vastaavasti tarkoitus kehottaa kiinteistölautakuntaa neuvottelemaan Elmun kanssa korvaavan tilan osoittamiseksi yhdistykselle ja vastaavasti päättämään Nosturi-rakennuksen nykyinen huoneenvuokravuokrasopimus viimeistään sen nykyisen vuokra-ajan päättyessä.

## Esittelijä

Telakkarannan alue sekä alueen maanomistus ja -hallintasuhteet pääpiirteissään

Länsisataman kaupunginosaan Telakkakadun varteen sijoittuu tällä hetkellä pääasiassa telakka- ja teollisuuskäytössä oleva nk. Telakkarannan alue, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T). Alue muodostuu osasta kaupungin omistamaa tonttia 20176/20 sekä Skanskan omistamasta tontista 20176/17, jonka Skanska on 20.12.2012 ostanut Wärtsilän Meriteollisuus Oy:n konkurssipesältä (jäljempänä "konkurssipesä"). Tontilla on useita vanhoja punatiilisiä rakennuksia, joista suurin ja kaupunkikuvallisesti merkittävin on nk. konepajarakennus (noin 4 400 k-m<sup>2</sup>) vuodelta 1916.



Pääosa kaupungin omistamasta Telakkarannan osa-alueesta on vuokrattu STX Finland Oy:lle (jäljempänä "STX") toistaiseksi kolmen (3) kuukauden irtisanomisajoin. Sopimuksen ehtojen mukaan kaupungilla on sopimuksen estämättä oikeus varata vuokra-alueen vanhan telakka-altaan ja Telakkakadun välinen alue kaupungin määräämälle suunniteltavaksi korkeatasoisen ja vetovoimaisen toimitila- ja asuntoalueen suunnittelua varten.

Alueen pohjoisin osa (ns. Nosturin alue), jolla sijaitsee Nosturi-rakennus, on kaupungin suorassa omistuksessa ja hallinnassa. Tällä hetkellä Nosturirakennuksessa toimii 31.12.2019 voimassa olevan huoneenvuokrasopimuksen perusteella Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry (jäljempänä "Elmu").

Kaupunki ja konkurssipesä ovat vuodesta 1990 alkaen kiistelleet telakkakäytössä jo vuodesta 1864 toimineen alueen (tontista 20176/20 muodostuva noin 24 341 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue) omistusoikeudesta ja hallintasuhteista. Korkein oikeus vahvisti vuonna 2005 antamallaan päätöksellä (KKO 2005:42) että konkurssipesällä olevan alueeseen ns. vakaa hallintaoikeus, jonka keskeisenä sisältönä on konkurssipesän oikeus käyttää aluetta siihen tarkoitukseen, johon se aikanaan on luovutettu (telakkatoiminta). Korkeimman oikeuden vahvistama vakaa hallintaoikeus kohdistuu myös nyt puheena olevaan asemakaavan muutoksen nro 12100 mukaiseen kaava-alueeseen.

Telakkarannan alue on tällä hetkellä vajaakäytössä, ja pääosa kaavaehdotuksen alueelle sijoittuvista rakennuksista on tyhjiillään. Sijainniltaan keskeisesti meren ääreen sijoittuvan alueen kehittämiselle on suuri tarve.

Havainnekartta alueen nykytilanteesta (Skanska omistaa nykyisin tontin 20176/17) on liitteenä 2.

#### Asemakaavan muutosehdotus nro 12100

Skanskalle on liitteenä olevasta päätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin varattu pinta-alaltaan noin 10 085 m<sup>2</sup>:n suuruinen tällä hetkellä STX Finland Oy:lle vuokrattu alue. Varauksen tarkoituksena on ollut yhteistyössä Skanskan kanssa kehittää telakkakäytöstä vapautuneita tonttia 20176/17 ja STX Finland Oy:lle vuokrattua kaupungin omistamaa saman korttelin tontin nro 20 osa-aluetta korkeatasoiseksi ja vetovoimaiseksi toimitila- ja asuntoalueeksi siellä sijaitsevan rakennuskannan suojelutavoitteet huomioon ottaen.

Varauspäätös on liitteenä 3.



Skanska on varauspäätöksen ehtojen mukaisesti järjestänyt kaavoituksen pohjaksi arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranberg. Kilpailun jälkeen alueen kaavoitus on edennyt ns. kumppanuuskaavoituksena eli kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistötoimen ja Skanskan yhteistyönä. Asemakaavan muutosehdotus perustuu keskeisiltä osin voittaneeseen kilpailuehdotukseen.

Sijainniltaan erinomainen noin 4,4 hehtaarin suuruinen kaava-alue sijoittuu Länsisataman kaupunginosaan Telakkakadun varteen meren äärelle. Alue muodostuu pääosin osasta kaupungin omistamaa teollisuus- ja varastorakennusten tonttia (T) 20176/20 sekä Skanskan omistamasta teollisuus- ja varastorakennusten tontista (T) 20176/17. Toteutuessaan asemakaavan muutos mahdollistaisi nykyisin lähes käyttämättömänä olevan Telakkarannan alueen maankäytön tehostamisen ja alueen kehittämisen monipuoliseksi asuin-, toimitila- ja kulttuurialueeksi.

Asemakaavaehdotuksessa alueelle on sijoitettu neljä tonttia, joista kaksi, 5130/1 ja 5131/1 sijoittuvat kokonaan kaupungin omistamalle maalle ja kolmas, 5132/1, osittain kaupungin ja osittain Skanskan omistamalle maalle. Neljäs tontti, 5133/1, on Skanskan omistama ja sillä sijaitsee mm. telakan vanha konepajarakennus.

Tontit 5130/1 ja 5131/1 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Ensin mainitun rakennusoikeus on yhteensä 8 100 k-m<sup>2</sup>, josta 7 500 k-m<sup>2</sup> on asuntokerrosalaa ja 600 k-m<sup>2</sup> liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. Jälkimmäisen rakennusoikeus on 10 000 k-m<sup>2</sup>, josta 9 200 k-m<sup>2</sup> on asuntokerrosalaa ja 800 k-m<sup>2</sup> liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa.

Tontti 5132/1 on kaavamerkinnällä KTYA/s osoitettu liike- ja toimitilarakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia. Sopimusalueeseen sisältyvän määrään rakennusoikeus on yhteensä 3 270 k-m<sup>2</sup>, josta 2 550 k-m<sup>2</sup> on asuntokerrosalaa ja 250 k-m<sup>2</sup> liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. Määrään rakennusoikeudesta 470 k-m<sup>2</sup> sijoittuu suojeltuun rakennukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2013 lähettää 14.8.2012 päivätyn ja 10.12.2013 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12100 on liitteenä 4.



## Maankäyttösopimus ja sopimus vakaan hallintaoikeuden lakkauttamisesta

Kaava-alue muodostuu mm. Skanskan omistamasta teollisuus- ja varastorakennusten tontista (T) 20176/17. Koska tontin arvo nousee asemakaavamuutoksen myötä merkittävästi, yhtiön kanssa on neuvoteltu liitteenä oleva maankäyttösopimus.

Maankäyttösopimuksen ehtojen mukaan Skanska suorittaa kaupungille osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin yhteensä 393 900 euroa.

Summasta 166 700 euroa suoritetaan siten, että yhtiö luovuttaa kaupungille tontin 20176/17 kaupan myötä yhtiölle siirtyneen kaupunkiin kohdistuvan ns. vakaasta hallintaoikeudesta johtuvan perusteeltaan ja määrältään riidanalaisen saatavan sekä samalla sitoutuu olemaan esittämättä kaupunkia kohtaan mitään edellä mainittuun saatavaan tai vakaaseen hallintaoikeuteen liittyviä vaatimuksia, samoin kaikin tavoin myötävaikuttamaan siihen, että vakaa hallintaoikeus lakkautetaan.

Loput 227 200 euroa korvauksesta suoritetaan siten, että Skanska luovuttaa kaupungille erillisellä luovutuskirjalla Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tontista 17 noin 2 272 m<sup>2</sup>:n suuruisen asemamuutoksessa pääosin yleisiksi katualueiksi osoitetun määrään.

Sekä maankäyttösopimus että erillinen sopimus vakaan hallintaoikeuden lakkauttamisesta on osapuolten kesken allekirjoituksin hyväksytty. Maankäyttösopimus on liitteenä 5.

## STX:n maanvuokrasopimuksen siirto siihen liittyvine velvoitteineen

Kaupungin ja Skanskan välisten ehdotettavan esisopimuksen mukaisten kiinteistöjärjestelyjen yhtenä lähtökohtana on, että STX:n kaava-alueeseen kohdistuva maanvuokraoikeus rakennuksineen siirtyy 30.6.2014 mennessä Skanskalle ja Skanska vastaa maanvuokrasopimuksen päättyessä alueen maaperän puhdistamisesta sekä tarvittavista rakennusten puruista maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Maanvuokrasopimus päätetään viimeistään kaavamuutoksella muodostettavien tonttien luovuttamisen yhteydessä.

## Neuvoteltu kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki on neuvotellut Skanskan kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen, jonka tarkoituksena on sopia alueen asemakaavaehdotuksen mukaisen toteuttamisen edellyttämistä toimenpiteistä ja sopimusjärjestelyistä sekä keskeisistä periaatteista ja



ehdoista, joiden pohjalta lopulliset luovutus- ym. sopimukset tullaan laatimaan.

Kiinteistökaupan esisopimus koskee liitekartasta ilmeneviä kaupungin omistamista alueista muodostettavia asemakaavan muutosehdotuksen mukaisia suunniteltuja tontteja (AK-tontit 5130/1 ja 5131/1 sekä määräala KTYA / s-tontista 5132/1) vastaavia määräaloja.

Myytäviksi tarkoitettujen tonttien ja määräalan rakennusoikeus on yhteensä 21 370 k-m<sup>2</sup>, josta noin 19 250 k-m<sup>2</sup> on asuntokerrosalaa ja noin 2 120 k-m<sup>2</sup> liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. Noin 470 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeudesta sijoittuu suojeltuun rakennukseen.

Kartta esisopimuksen mukaan luovutettavista määräaloista on liitteenä 6.

#### Kiinteistökauppoja koskevat yleiset edellytykset

Esisopimuksessa on sovittu ne kiinteistökauppojen tekemiselle asetetut edellytykset, joiden täytyessä kaupunki ja Skanska tekevät tarvittavat kiinteistökaupat yhdessä neuvotelluin sekä kaupungin toimivaltaisen viranomaisen hyväksymin ehdoin. Kauppojen ehdot perustuvat tällöin esisopimukseen sekä kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamiin ehtoihin.

Kaikkien tonttien osalta kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 12100 tulee voimaan kortteleiden 5132, 5131 ja 5130 osalta sisällöltään olennaisin osin kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymän kaavamuutosehdotuksen mukaisena.

Lisäksi edellytetään, että Skanska hankkii Telakkarannan alueeseen kohdistuvan STX:n vuokraoikeuden rakennuksineen tai ottaa muutoin vastattavakseen kaikista po. vuokraoikeuden mukaisista vastuista ja velvoitteista.

Järjestelyn edellytyksenä olleet maankäyttösopimus ja vakaan hallinto-oikeuden lakkauttamista koskevat sopimukset on jo allekirjoitettu.

#### Tonttien luovuttamisen ja rakentamisen vaiheittaisuus ja kauppahintojen maksamisen määräajat

Kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamien Telakkarannan alueen tonttien rakentamisen on tarkoitus edetä vaiheittain kaakosta luoteeseen. Kartta luovutettavista osa-alueista A, B1, B2 on liitteenä.



## Alue A

Ensin luovutettaisiin määräala KTYA / s -tontista 5132/1, osa-alue A. Määräalan rakennusoikeus on yhteensä noin 3 270 k-m<sup>2</sup>, josta noin 2 550 k-m<sup>2</sup> on asuntokerrosalaa ja noin 250 k-m<sup>2</sup> liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. 470 k-m<sup>2</sup> määräalan rakennusoikeudesta sijoittuu suojeltuun rakennukseen.

Kauppa tehtäisiin viimeistään kolmen kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Määräalan kauppahinta edellytetään maksettavan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa.

## Alueet B1, B2 ja C

Toinen kauppa, jolla luovutettaisiin AK-tontit 5130/1 ja 5131/1, osa-alueet B1, B2 ja C, tehtäisiin kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Nosturi-rakennus on siirtynyt kaupungin vapaaseen hallintaan, kuitenkin aikaisintaan kahden vuoden kuluttua siitä, kun alueen asemakaava on saanut lainvoiman.

AK-tontti 5131/1 on jaettu kahteen hankekokonaisuuteen, osa-alueet B1 ja B2, liitekartan 2 osoittamalla tavalla.

## Omistusoikeuden siirtyminen ja kauppahinnan maksaminen

AK-tontin 5131/1 osa-alueen B2 kauppahinta eräännyy maksettavaksi, kun tontilla ryhdytään varsinaiseen talonrakentamiseen liittyviin toimenpiteisiin, mutta kuitenkin viimeistään 18 kuukauden kuluessa AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Viimeisen AK-tontin 5130/1 kauppahinta tulisi maksaa, kun tontilla ryhdytään varsinaiseen talonrakentamiseen liittyviin toimenpiteisiin, mutta kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluessa AK-tontin 5131/1 osa-alueen B2 kauppahinnan suorittamisesta.

Edellä kuvattu menettely on tarpeen, jotta Skanska saisi mahdollisimman aikaisessa vaiheessa tontteja palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämän omistus- ja hallintaoikeuden tontteihin. Tarvittaessa kaupunki vuokraisi lisäksi pysäköintilaitosten toteuttamisen edellyttämät kadunalaiset määräalat kiinteistökauppojen yhteydessä esisopimuksen kohdasta 5.2. ilmenevällä tavalla.

Kaupungin asema turvattaisiin AK-tontin 5131/1 osa-alueeseen B2 sekä AK-tonttiin 5130/1 parhaalle etusijalle vahvistettavilla kiinnityksillä mainittujen tonttien kauppahintojen maksamisen vakuudeksi.



Vaihtoehtoisesti AK-tontin 5131/1 osa-alueen B1 ja osa-alueen B2 sekä AK-tontin 5130/1 kauppakirjat voitaisiin tehdä ja allekirjoittaa vaiheittain edellä kuvattujen maksupostien mukaisessa aikataulussa, jolloin kaupan kohteena olevaa osa-aluetta tai tonttia koskeva kauppahinta maksettaisiin ja omistus- ja hallintaoikeus siirtyisi kaupanteossa.

#### Tonttien valmistumisen määräajat

Telakkarannan alueen tontit tulee esisopimuksen ehtojen mukaan rakentaa kokonaisuudessaan valmiiksi viimeistään kymmenen (10) vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen nro 12100 lainvoimaistumisesta edellyttäen, että Nosturi-rakennus siirtyy kaupungin välittömään hallintaan viimeistään kahden vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisesta. Mikäli Nosturi-rakennuksen vapautuminen tästä viivästyy, valmistumisajankohtaa siirrettäisiin viivästystä vastaavalla määrällä.

Aikataulu on pyritty asettamaan ottaen huomioon, että maantieteellisesti rajatulle ja arvokkaalle alueelle rakennetaan suuri määrä korkeatasoisia omistusasuntoja. Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tulee varata riittävästi aikaa, sillä Telakkarannan alueella edellytetään pilaantuneiden maiden puhdistustoimenpiteitä sekä rakennusten purkutoimenpiteitä (Nosturirakennus).

Perustellusta syystä olisi mahdollista myöntää edellä mainittuihin kiinteistökauppojen kauppahinnan maksamisen ja tonttien valmistumisen määräaikoihin pidennystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan.

Edellä mainittua ehtoa voidaan esittelijän mielestä pitää hyväksyttävänä, koska näin koko Telakkarannan alueen tonttien toteuttamiseen saadaan tarvittavaa liikkumavaraa. Tämä on myös kaupungin edun mukaista, sillä kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli niille toteutettavien asuntojen keskimääräinen myyntihinta ylittää tietyt raja-arvot.

#### Tonttien kauppahinnan määräytyminen ja kauppahinta

Tonttien hinnoittelu on määritelty kaksijakoiseksi, vähimmäishintaan ja mahdolliseen lisäkauppahintaan. Tonttien kiinteät vähimmäismyyntihinnat perustuvat käypiin mutta maltillisiin markkinahintoihin, jotka on varmistettu ulkopuolisen asiantuntijan antamalla arviolausunnolla. Koska toteutusaikataulu on kuitenkin varsin pitkä, alueella tapahtuva mahdollinen tonttimaan arvon kohoaminen, suhdannevaihtelut sekä niiden asuntojen hintoihin heijastuvat



vaikutukset on pyritty huomioimaan määrittelemällä tonteille tietty mahdollisesti perittävä lisäkauppahinta.

Edellä mainitun perusteella tonttien kauppahintaneuvotteluissa on päädytty seuraaviin hintoihin:

Suunnitellun KTYA / s-tontin 5132/1 osasta (alue A) muodostettavan tontin asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1 600 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Lisäkauppahintaa perittäisiin 25 % siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 7 000 euroa / as-m<sup>2</sup>.

Suunnitellun AK-tontin 5131/1 osa-alueesta B1 (alue B1) sekä osa-alueesta B2 (alue B2) muodostettavien tonttien asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1 800 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Lisäkauppahintaa perittäisiin 25 % siltä osin kuin suunnitellun AK-tontin 5131/1 osa-alueista B1 (alue B1) sekä B2 (alue B2) muodostettaville tonteille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 8 000 euroa / as-m<sup>2</sup>.

Suunnitellusta AK-tontista 5130/1 (alue C) muodostettavan tontin asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1 800 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Lisäkauppahintaa perittäisiin 25 % siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 8 000 euroa / as-m<sup>2</sup>.

Myytäville tonteille (alueet A, B1, B2 ja C) toteutettavan liike-, hotelli- ja toimistorakennusoikeuden kiinteä yksikköhinta on 800 euroa / k-m<sup>2</sup>, pois lukien KTYA / s-tontilla 5132/1 (alue A) sijaitseva suojeltava rakennus nro 11 (ns. Messinkivalimorakennus), jonka rakennusoikeuden hinta on 600 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Kunkin tontin vähimmäismyyntihinta määräytyy edellä mainituin tavoin määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan sekä tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Kauppahintaa peritään kaikissa tapauksissa vähintään kunkin tontin kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden osalta. Mikäli lainvoimaisesta rakennusluvasta todettava rakennusoikeus ylittäisi kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden, kaupungilla olisi oikeus periä kauppahintaa myös ylityksen osalta. Kauppahintaa ei kuitenkaan perittäisi siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat rakentamisen kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.





Tonteille rakennettavat asunnot tulee esisopimuksen ehtojen mukaan tarjota ensisijaisesti kuluttajien ostettaviksi omistusasuntotarkoituksiin, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Skanska olisi lisäksi velvollinen pidättäytymään kaikista sellaisista toimista, jotka ovat omiaan aiheuttamaan kaupungille tulonmenetystä tontin lisäkauppahinnan alenemisen johdosta.

Näin hinnoitellen tonttien kauppahinnaksi muodostuu kokonaisuudessaan vähintään 35,74 milj. euroa.

#### Skanskan velvollisuudet, sopimussakko ja vakuus

Kaupungin ja Skanskan yhteisenä tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa Telakkarannan alue laadultaan korkeatasoiseksi kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa pidetään lähtökohtana voittaneen kilpailuehdotuksen (Lundgaard & Tranberg) perusratkaisuja ja laatutasoa sekä sitä, että alueesta tulee elävä kaupunkitila ja alueen merellisyys hyödynnetään mahdollisimman hyvin.

Tonttien luovutusehtojen mukaan niille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisilta perusratkaisuiltaan arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranbergin voittaneesta kilpailuehdotuksesta ilmeneviä perusratkaisuja ja laatutasoa noudattaen.

Kaikki kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkoitetut Telakkarannan alueen tontit on tarkoitus toteuttaa rakennuttajan (Skanska) kokonaisvastuuperiaatteella. Skanska on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan kaikki myytävät tontit kokonaisuudessaan täysin valmiiksi esisopimuksen ja myöhemmin laadittavien kiinteistökauppojen kauppakirjojen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Yhtiön tulee myös kustannuksellaan hakea kaikki tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat ja suostumukset. Samoin yhtiö vastaa kustannuksellaan kaikista esisopimuksessa tarkoitetuista Telakkarannan alueen tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Sopimuksen toteutumisen varmistamiseksi kaupunki on sopimusehtojen perusteella oikeutettu saamaan mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 300 000 euroa, mikäli yhtiö kieltäytyy esisopimuksen edellyttämien kiinteistökauppojen tekemisestä tai muuten rikkoo esisopimuksen



ehtoja. Lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatettavan sopimussakon määrä olisi 10 % kulloisestakin tontin kauppahinnasta.

Eräänä esisopimuksen voimaantulon edellytyksenä on, että Skanska luovuttaa esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupungille 500 000 euron suuruisen omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen kaupungin hyväksymän vakuuden. Lisäksi edellytetyt tonttien kauppahinnan maksamisen vakuudeksi vahvistettavat kiinnitykset turvaavat kaupungin asemaa.

#### Ns. Saharakennuksen (rakennus nro 14) mahdollinen luovuttaminen

Esisopimuksessa lähdetään siitä, että kaupungilla olisi harkintansa mukaan oikeus edellyttää, että Skanska luovuttaa kohtuullisin ehdoin KTYA / s-tontilla 5132/1 sijaitsevan rakennuksen nro 14 (ns. Saharakennus) teknisestä arvosta kaupungin osoittamalle taholle, joka saneeraa rakennukseen tilat toimintaansa varten. Tällöin rakennusta varten muodostettaisiin oma tarkoituksenmukainen tontti, jonka kaupunki vuokraisi erikseen tehtävin sopimuksin rakennuksen luovutuksensaajalle. Mikäli kaupunki ei olisi 31.12.2015 mennessä osoittanut rakennukselle käyttäjää, voisi Skanska menetellä rakennuksen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Tällöin kaupunki vuokraisi rakennusta varten muodostettavan oman tontin Skanskalle tai sen määräämälle erikseen sovittavin ehdoin.

Mainittuun rakennukseen on kaavailtu sijoitettavan kaupungin merellisyyttä korostavaa toimintaa, mahdollisesti esimerkiksi Helsingin merellisyyteen ja merelliseen historiaan liittyviä näyttelytiloja sekä kahvilatiloja. Ulkopuolinen kiinnostus mainittua rakennusta kohtaan tullaan jatkossa selvittämään.

#### Pilaantuneen maaperän puhdistamis- ja rakennusten purkamisvastuut

Skanska vastaa kustannuksellaan pilaantuneen maaperän ja tarvittavissa määrin sedimenttienkunnostamisesta esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä omistamillaan alueilla sekä STX:n maanvuokraoikeuden mukaisella vuokra-alueella vuokraoikeuden ostaessaan.

Skanskan edellytetään talonrakentamisen yhteydessä kunnostavan esisopimusalueella pilaantuneeksi todetun maaperän viranomaispäätösten edellyttämin tavoin myös siltä osin, kuin se muutoin kuuluisi kaupungin puhdistusvastuulle. Kaupunki korvaa Skanskalle tavanomaiseen maanrakentamiseen nähden ylimääräiset kulut kaupungin tavanomaisesti noudattaman käytännön mukaisesti.



Skanska vastaa lisäksi kustannuksellaan kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevien tonttien alueella ja niiden maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista ja muista vastaavista, ja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan ne uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Skanska vastaa edellä mainituista myös siltä osin kuin ne sijoittuvat yleisille alueille tai muille alueille, jotka kuuluvat Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle.

Kaupungin ja Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle tulevat alueet on määriteltä kiinteistökaupan esisopimuksen liitekartassa 5.

Skanskalla on kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella oikeus hakea Nosturi-rakennuksen purkulupaa. Rakennuksen purkuoikeuden Skanska saisi, kun AK-tontin 5131/1 osa-alueen B2 kauppakirja on allekirjoitettu ja kun kaupunki on luovuttanut kaupanteon yhteydessä tai mahdollisimman pian erikseen tehtävin sopimuksin rakennuksen korvauksetta Skanskalle tai sen määräämälle purkamista varten.

Kaupunki ja Skanska jakavat Nosturi-rakennuksen purkukustannukset sen mukaan, kumman puhdistus- ja purkuvastuulle kuuluvalla alueella ne kohdistuvat.

#### Esisopimuksen voimassaolosta

Esisopimus on voimassa siihen asti, kunnes siinä tarkemmin kuvattuja järjestelyjä koskevat sitovat sopimukset on allekirjoitettu, kuitenkin enintään 31.12.2021 asti, ellei esisopimuksessa mainitusta muuta johdu.

Kaupungilla on seuraamuksitta oikeus määrätä esisopimus kokonaan tai osittain päättymään ennen mainittua määräaika, mikäli Skanska olennaisesti rikkoo esisopimuksen ehtoja eikä kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa laiminlyöntiään. Tarkemmin esisopimuksen voimassaolosta ja siirtokelpoisuudesta on mainittu sopimuksen kohdassa 6.

#### Nosturi-rakennuksen merkitys esisopimuksen mukaisten kiinteistökauppojen toteuttamiselle

Asemakaavamuutoksen mukaisten AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 rakentaminen edellyttää Nosturi-rakennuksen purkamista, koska sen paikalle on kaavaehdotuksessa osoitettu merkittävä määrä, yli 18 000 k-m<sup>2</sup> asunto- ym. kerrosalaa.

Esisopimuksessa lähdetään nykyisen Nosturirakennuksen huoneenvuokrasopimuksen päättymisaika 31.12.2019 huomioon ottaen



siitä, että mikäli Nosturirakennus ei ole 31.3.2020 mennessä siirtynyt kaupungin vapaaseen omistajahallintaan, ja ellei osapuolten välillä toisin sovita, raukeaa esisopimus AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 osalta.

Silloin kaupungille syntyisi näiden tonttien osalta oikeus menetellä parhaaksi katsomallaan tavalla, eikä osapuolilla olisi oikeutta vaatia toisiltaan korvauksia. Mainitussa tilanteessa kaupunki olisi velvollinen erikseen tehtävällä varauspäätöksellä varaamaan Skanskalle myöhemmin yksilöitävän asuinkerrostalotontin / -tontit (AK) esisopimuksessa tarkemmin mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Kun pyritään näidenkin tonttien osalta esisopimuksen toteutumiseen siinä tarkoitettuun tavoin ja aikataulussa, Nosturi-rakennuksessa huoneenvuokrasopimuksen perusteella toimivalle Elmulle on tarpeen osoittaa korvaavat tilat.

Ratkaisuun Elmun tilojen korvaamiseksi tulee pyrkiä Elmun kanssa neuvotellen ensisijaisesti niin, että Nosturi-rakennus voidaan vapauttaa yhdistyksen käytöstä 31.12.2017 mennessä, ja joka tapauksessa nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2019.

Jotta ratkaisuun korvaavien tilojen osoittamiseksi päästäisiin, kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä 19.2.2014 asettaa työryhmän selvittämään sijainti-, rahoitus- ja toteutusmallivaihtoehdot Elmun toimintojen uudelleen sijoittamiseksi. Työryhmän tavoitteena on löytää kaupunginvaltuuston hyväksymä investointiraami huomioon ottaen taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutuskelpoinen kokonaisratkaisu, joka mahdollistaa myös Elmun toimintaedellytysten säilymisen. Asetetun työryhmän tulee selvityksen yhteydessä arvioida tarvittavan konsertti-/kulttuuritilan yhteiskäyttömahdollisuudet muiden kulttuurihankkeiden kanssa ja mahdollisesta yhteiskäytöstä saatavat kustannushyödyt sekä laatia tarvittaessa elinkeinovaikutusten arviointi.

Tarkasteltavina vaihtoehtoina tulee tutkia mm. Telakkarannan konepajakiinteistö, Jätkäsaaren Bunkkeri, Suvilahden vanha teräskaasukello ja muut mahdollisesti esille nousevat tilaratkaisut. Selvitys tulee laatia kuluvan vuoden loppuun mennessä siten, että asiaa koskevat päätökset voidaan tehdä ennen po. esisopimuksen toteuttamista.

Siinä tapauksessa, että työryhmä työssään päätyy ratkaisuun, joka ei merkitse Elmun toimintojen sijoittamista konepajarakennukseen, eikä kaupunki näin ollen päättää ostaa konepajatonttia rakennuksineen Skanskalta, konepajatontin käyttötarkoitusta koskevia asemakaavamääräyksiä voidaan tarkastella uudelleen ottaen silloin huomioon kaupunkisuunnitteluviraston sen osalta lautakunnalle tekemän esityksen.



09.04.2014

Kaj/8

Työryhmän asettamispäätös on liitteenä 7.

## Täytäntöönpanopäätös

Mikäli kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä kaupunginhallituksen ehdotuksen esisopimukseksi, kaupunginhallitus tulee tekemään seuraavan täytäntöönpanopäätöksen:

Kaupunginhallitus päättää kehottaa kiinteistölautakuntaa jatkamaan neuvotteluja Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n kanssa, jolloin tavoitteena on saavuttaa yhdistyksen kanssa yksimielisyys sen toimintojen siirtämisestä kokonaisuudessaan nykyisistä tiloista Nosturi-rakennuksessa korvaaviin tiloihin jo 31.12.2017 mennessä. Tämä mahdollistaisi Telakkarannan alueen kehittämisen uuteen käyttöön mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti. Joka tapauksessa ratkaisu asiassa tulee saavuttaa viimeistään siihen mennessä, kun nykyinen huoneenvuokrasopimus 31.12.2019 päättyy.

Kaupunginhallitus päättää kehottaa kiinteistölautakuntaa joka tapauksessa Elmun huoneenvuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2019 olemaan jatkamatta sopimusta, jotta kyseiset tilat saadaan tämän jälkeen mahdollisimman nopeasti kaupungin vapaaseen hallintaan.

## Esittelijä

Kaupunginhallitus

## Lisätiedot

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

## Liitteet

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

## Otteet

### Ote

Skanska Talonrakennus Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



09.04.2014

Kaj/8

Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 31.03.2014 § 353

HEL 2013-015377 T 10 01 01 01

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan:

1

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

2

Tekemään esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja lisäyksiä.

3

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

4

Hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ja muiden luovutus sopimusten ehdot.

17.03.2014 Poistettiin

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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



Kiinteistölautakunta 06.02.2014 § 63

HEL 2013-015377 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta G2 S4, Telakkakatu

Päätös

A

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

B

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

Mainitun sopimuksen ehto nro 3 muutetaan seuraavanlaiseksi:

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

Muilta osin mainittuun sopimukseen ei tehdä muutoksia.

C

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

D



Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakuntaa kehoitetaan jatkamaan neuvotteluja Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n kanssa, jolloin tavoitteena on sopimus sen toimintojen siirtämisestä kokonaisuudessaan nykyisistä tiloista (ns. Nosturi-rakennus) korvaaviin tiloihin jo ennen nykyisen huoneenvuokrasopimuksen päättymistä 31.12.2019 ja viimeistään 31.12.2017 mennessä, jotta Telakkarannan alue voidaan kehittää uuteen käyttöön mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti. Edelleen ELMU ry:n huoneenvuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2019 sopimusta ei enää jatketa ja sen hallinnoimat tilat pyritään tämän jälkeen mahdollisimman nopeasti vapauttamaan kaupungin vapaaseen hallintaan.

E

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

Käsittely

06.02.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotusta muutetaan lisäämällä siihen uusi E kohta seuraavasti:

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





09.04.2014

Kaj/8

23.01.2014 Pöydälle

09.01.2014 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi  
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi