



11.04.2018

Ärende/10

## § 79

### Försäljning av fastigheten Bunkern och godkännande av en avtalshelhet för genomförande av ett idrotts-, simhalls- och bostadsprojekt på Busholmen (Västra hamnen, Busholmen, tomten 20811/5)

HEL 2018-002162 T 10 01 01 01

## Beslut

Stadsfullmäktige

A

1

godkände SRV Rakennus Oy:s (FO-nummer 1728244-6) anbud i bilaga 1, daterat 31.3.2016 och förnyat 19.2.2018, om tomten 5 (fastighetsbeteckning 91-20-811-5, yta 8 571 m<sup>2</sup>, adr. Hamburggränden) i kvarteret nr 20811 på Busholmen i Västra hamnen (20), byggnaden Bunkern som är belägen på tomten och idrotts- och simhallslokaler som ska byggas i Bunkern.

2

godkände föravtalet om en fastighetsaffär i enlighet med utkastet i bilaga 2 och byggavtalet i enlighet med utkastet i bilaga 3.

Köpesumman är sammanlagt minst tjugotvå miljoner sjuhundratio tusen (22 710 000,00) euro. Köpesumman justeras dessutom med en årlig höjning på två (2) procent under tidsperioden mellan stadsfullmäktiges lagakraftvunna beslut om godkännande av den avtalshelhet som är förutsättningen för genomförandet av projektet för Bunkern och underskriftsdagen för det slutliga köpebrevet.

3

godkände den slutliga fastighetsaffären för objektet ovan i enlighet med villkoren och principerna ovan, vilka framgår av föravtalet, och stadens sedvanliga villkor.

B

1

godkände den som bilaga 4 upptagna projektplanen för de idrotts- och simhallslokaler som ska byggas i Bunkern på Busholmen i form av hyreslokaler (4.1.2016, uppdaterad 27.2.2018).



11.04.2018

Ärende/10

2

godkände hyresavtalet för idrotts- och simhallslokalerna i enlighet med utkastet till hyresavtal i bilaga 5.

Hyran för idrottslokalerna blir 18,00 euro per kvadratmeter lägenhetsyta i månaden och för simhallslokalerna 25,00 euro per kvadratmeter lägenhetsyta i månaden. Kapitalhyran är bunden till levnadskostnadsindex (1951:10=100) och bestämd enligt indexpoängtalet för januari 2016 som basindex.

## Behandling

Ordföranden konstaterade att ärendet felaktigt hade samma dokument som bilaga 1 och 2 (föravtalet för fastighetsaffären) på föredragningslistan. Bilaga 1 borde dock med avvikelse från föredragningslistan ha varit SRV Rakennus Oy:s anbud.

Ordföranden konstaterade dessutom att den rätta bilagan 1 hade skickats till ledamöterna per e-post före behandlingen av ärendet, och den fanns också elektroniskt i de förtroendevaldas portal. Bilagan var också tillgänglig som pappersutskrift i sammanträdeslokalen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 SRV Rakennus Oy:n tarjous
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus
- 3 Toteutusopimus
- 4 Hankesuunnitelma
- 5 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 20 p.)
- 6 IBE:n tarjous.pdf
- 7 Apollo-Rakennus Oyn tarjous 25.2.2018.pdf
- 8 Jätkäsaaren väliaikaiset liikuntatilat, selvitys 12.3.2018

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Utdrag

**Utdrag**  
Anbudsgivarna

**Bilagor till utdrag**  
Kommunalbesvär, fullmäktige

## Beslutsförslag

Postadress  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon  
+358 9 310 1641  
Telefax

FO-nummer  
0201256-6

Kontonr  
FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566



11.04.2018

Ärende/10

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Stadsfullmäktige beslutade 11.5.2016 (121 §) välja SRV Rakennus Oy till entreprenör för projekthelheten för Bunkern på basis av en idéävling som genomfördes i form av en offentlig upphandling i EU-omfattning. I anbudsförfarandet kom det då inte in några andra godtagbara anbud. Helsingfors förvaltningsdomstol har 11.9.2017 genom sitt beslut nr 17/0675 upphävt fullmäktiges beslut.

Byggandet av Bunkern på Busholmen har blivit fördröjt med anledning av behandlingen i förvaltningsdomstolen. Det är fortfarande nödvändigt och aktuellt att få idrottslokaler och en simhall till Busholmen och byggandet av dessa i Bunkern tas upp som ett av spetsprojekten i stadens strategi. Skolan som är under byggnad på Busholmen kommer att använda idrottslokalerna i Bunkern. Byggandet av idrottslokalerna och simhallen ska dock anses som en mer omfattande investering i idrott som är till nytta för alla invånare i kommunen.

Efter förvaltningsdomstolens beslut har stadens sektorer samarbetat med att kartlägga olika alternativa sätt att fortskrida i syfte att främja projektet för Bunkern. I underhandlingarna har det enhälligt konstaterats att ärendet ska beredas i form av en privaträttslig fastighetsaffär i enlighet med förvaltningsdomstolens beslut, och att det är motiverat för att genomföra projektet för Bunkern att fortsätta underhandlingarna i första hand med den partner som redan blivit vald genom en tävling, dvs. SRV Rakennus Oy, utifrån bolagets tidigare anbud godkänt av staden och så att bara nödvändiga justeringar av s.k. teknisk karaktär görs i de tidigare avtalen. Härigenom skapas förutsättningar för att projektet kan förverkligas så snabbt som möjligt eftersom betydande säkerhets- och kostnadsskäl talar för att saken ska avgöras snabbast möjligt.

SRV Rakennus Oy har förnyat sitt tidigare anbud och underhandlingarna med bolaget har resulterat i en avtalshelhet för genomförandet av byggprojektet för Bunkern. Staden ingår med SRV Rakennus Oy, som föreslås bli utvecklare, planerare och byggentreprenör för Bunkern, ett byggavtal med helhetsansvar om byggandet av en helhet som består av privata bostäder samt simhalls- och idrottslokaler för stadens bruk. Byggentreprenören ansvarar för fastighetens funktionella och kommersiella koncept med undantag av simhalls- och idrottslokalerna för stadens bruk, vilkas funktionella innehåll, lokalprogram och kvalitetsnivå staden har bestämt. Enligt projektplanen byggs simhalls- och idrottslokalerna i Bunkern som hyreslokaler för staden så att hyreslokalernas yta uppgår till sammanlagt ca 13 080 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Staden ingår ett tidsbestämt hyresavtal på 25 år med köpoption för hyreslokalerna. Fas-



tigheten Bunkern säljs i enlighet med föravtalet för fastighetsaffären till SRV Rakennus Oy för en köpesumma på sammanlagt minst 22,71 miljoner euro.

SRV Rakennus Oy har aktivt främjat byggplaneringen av projekthelheten för Bunkern efter stadsfullmäktiges upphandlingsbeslut och har planmässiga, finansiella och andra förutsättningar för att snabbt inleda byggandet i projektet. Detaljplanen för Bunkerns tomt baserar sig på de planer som SRV Rakennus Oy angav i tävlingen och som vidarebearbetades i underhandlingsfasen. Planerna uppfyller stadens mål och krav i fråga om stadsbilden, arkitekturen och funktionaliteten. Att SRV Rakennus Oy väljs till byggentreprenör för projekthelheten för Bunkern och fastighetens köpare kan alltså anses som ändamålsenligt för staden och som totalekonomiskt motiverat.

## Föredragandens motiveringar

### Bunkern på Busholmen

Helsingfors stad äger tomten 20811/5 (YUA) på Busholmen. Tomten ingår i den gällande detaljplaneändringen nr 12173 och byggnaden med namnet Bunkern är belägen på tomten. Byggnadens yta i nuläget är ca 38 800 m<sup>2</sup>.

Bunkern, ett styckegodslager från 1972, kan med anledning av sin stora yta och starka konstruktion byggas om för servicefunktioner för bostadsområdet. Byggnadens läge och kollektivtrafikförbindelserna i området gör att de funktioner som förläggs till byggnaden är lättare att nå också för invånarna utanför Busholmen. Byggnaden ligger intill en idrottspark och bildar en fungerande helhet med parken.

### Projektplan för idrottslokaler och en simhall

En projektplan för byggandet av idrottslokaler och en simhall i Bunkern på Busholmen som hyreslokaler har gjorts upp 4.1.2016. Stadsfullmäktige godkände planen 11.5.2016 (121 §). Förvaltningsdomstolen har senare upphävt fullmäktiges beslut. För detta redogörs nedan.

Det är fortfarande aktuellt och nödvändigt att få idrottslokaler och en simhall till Busholmen. Av den här orsaken har en uppdaterad projektplan utarbetats på basis av den projektplan som godkändes år 2016. Den nya projektplanen gäller byggandet av idrottslokaler och en simhall i Bunkern på Busholmen som hyreslokaler. Den uppdaterade projektplanen finns som bilaga 4.

Enligt projektplanen byggs lokalerna om till idrottslokaler på totalt 8 130 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och simhallslokaler på 4 950 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.



Ytan på hyreslokalerna är alltså totalt 13 080 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Avsikten är att staden hyr lokalerna hos projektinvesteraren genom ett tidsbestämt hyresavtal på 25 år med option att förlänga avtalet med 10 år. Enligt projektplanen uppgår driftsutgifterna för idrottslokalerna och simhallen till sammanlagt ca 5,53 miljoner euro om året och inkomsterna till ca 3 miljoner euro om året.

Idrottslokalerna och simhallen som ska byggas i Bunkern betjänar förutom stadsdelen Busholmen också hela den södra och västra innerstaden och har därför stor betydelse med tanke på idrottstjänsterna i hela staden. I Helsingfors finns behov av en sim- och multifunktionshall såsom Bunkern för fri träning, instruerad motion och idrottsföreningar.

Målet är att simhallen i Bunkern ska ha 320 000 besök om året. Simhallen i Bunkern avhjälper väsentligt bristen på vattenyta i simhallarna i Helsingfors. De övriga idrottslokalerna i Bunkern kommer att tjäna utövare av många olika idrottsgrenar. Förutom idrottsföreningsverksamheten och den övriga instruerade verksamheten erbjuder lokalerna möjligheter för många slags idrottshobbyer som utövas på egen hand.

I skolan som är under byggnad bredvid Bunkern byggs inga separata egna gymnastiklokaler utan skolan använder gymnastiksalarna i Bunkern. Det beräknade antalet besök i multifunktionslokalerna är 400 000 om året. Multifunktionslokalerna i Bunkern kan nästan likställas med Sportkvarnen i Kvarnbäcken och Tölö sporthall, vilka utnyttjas av invånarna för totalt mer än en miljon motions- och idrottsprestationer om året.

Val av byggentreprenör

Tidigare faser i valet

Byggtävlingen för Bunkern genomförd som en offentlig upphandling i enlighet med upphandlingslagen

Stadsfullmäktige beslutade 26.11.2014 (366 §) om ordnande av en byggtävling i två faser för s.k. Bunkern på Busholmen i Västra hamnen och om fastställande av minimiförsäljningspriserna för byggrätten. Tävligen genomfördes som en offentlig upphandling genom ett begränsat förfarande eftersom tävlingsvinnaren ska bygga också idrotts- och simhallslokaler för offentligt bruk för den upphandlande enheten (staden) som en del av byggandet av tävlingsområdet.

Målet för byggtävlingen var att för Busholmens landmärkesbyggnad hitta en ny ägare som utvecklar och planerar en mångsidig lokalhelhet i Bunkern och bygger de idrottslokaler i Bunkern som staden behöver innan den av staden bestämda tiden går ut enligt det av staden godkän-



11.04.2018

da lokalprogrammet på ett för staden totalekonomiskt förmånligt sätt. Enligt villkoren för byggtävlingen förbinder staden sig vidare att ingå ett tidsbestämt hyresavtal på 25 år om de ovannämnda idrotts- och simhallslokalerna bl.a. för skolbruk.

Fastighetsnämnden beslutade 28.4.2015 (196 §) om byggtävlingens första fas, valet av deltagarna i tävlingen och tävlingens fortsättning. Fastighetsnämnden beslutade då på basis av första fasen av byggtävlingen för Bunkern på Busholmen välja SRV Rakennus Oy (nedan också: bolaget), som lämnade in en ansökan om deltagande i enlighet med begäran om anmälan och uppfyller minimikraven, till anbudsgivare. Anbudsförfarandet fortskred därefter så att anbudsbegäran i byggtävlingen skickades till bolaget 8.1.2016. SRV Rakennus Oy lämnade 3.2.2016 för sin del in ett villkorligt anbud om byggandet av Bunkern på Busholmen. Med anledning av villkoren för anbudet och i syfte att följa de föreskrivna formerna för upphandlingsförfarande beslutade fastighetsnämnden 25.2.2016 (75 §) övergå från ett selektivt upphandlingsförfarande till ett förhandlat förfarande i byggtävlingen.

Fastighetsväsendet och SRV Rakennus Oy underhandlade i februari/mars 2016 om nödvändiga ändringar och justeringar i avtalshelheten för projekthelheten för Bunkern. Efter underhandlingsfasen ombads bolaget 29.3.2016 att lämna in ett anbud. SRV Rakennus Oy lämnade in sitt slutliga anbud om byggandet av projekthelheten för Bunkern 31.3.2016.

#### Stadsfullmäktiges beslut om avgörandet av byggtävlingen

Stadsfullmäktige beslutade 11.5.2016 (121 §) välja SRV Rakennus Oy till vinnare i byggtävlingen för Bunkern på Busholmen. Då beslutade stadsfullmäktige också bemyndiga fastighetsnämnden att med vinnaren i byggtävlingen för Bunkern på Busholmen, SRV Rakennus Oy, ingå ett byggavtal, ett föravtal för fastighetsaffären och den slutliga fastighetsaffären för Bunkern i enlighet med bolagets anbud. Avsikten var att genom den slutliga fastighetsaffären enligt byggavtalet och föravtalet för fastighetsaffären sälja den normativa tomten 2 i kvarteret 20811 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) och byggnaden Bunkern som är belägen på tomten, till bolaget eller till den som bolaget bestämt för en köpesumma på 22 711 000,00 euro.

Stadsfullmäktige beslutade vidare godkänna den som bilaga till beslutet upptagna projektplanen för de idrotts- och simhallslokaler som ska byggas i Bunkern som hyreslokaler, utgående från att projektet omfattar högst 18 915 kvadratmeter bruttoyta och 13 080 kvadratmeter lägenhetsyta. Stadsfullmäktige beslutade dessutom bemyndiga fastighetskontorets lokalcentral att samtidigt ingå det som bilaga upptagna



11.04.2018

hyresavtal om idrotts- och simhallslokaler som stämmer överens med utkastet till hyresavtal och ansvarsfördelningstabellen, i enlighet med projektplanen och SRV Rakennus Oy:s härmed sammanhängande anbud om kapitalhyrorna på en bestämd tid på 25 år. Enligt anbudet skulle hyran för idrottslokaler bli 18,00 euro per kvadratmeter lägenhetsyta i månaden och för simhallslokaler 25,00 euro per kvadratmeter lägenhetsyta i månaden. Lokalcentralen skulle vara bemyndigad att hyra lokaler vidare till idrottsverket på samma villkor och höjd med 0,50 euro per kvadratmeter i månaden för sakkunnigarvode. Kapitalhyresbeloppet skulle vara bundet till levnadskostnadsindex (1951:10=100) och bestämt enligt indexpoängtalet för januari 2016 som basindex.

#### Helsingfors förvaltningsdomstols beslut

Helsingfors förvaltningsdomstol har 11.9.2017 genom sitt beslut nr 17/0675/2 upphävt Helsingfors stadsfullmäktiges ovannämnda beslut 11.5.2016 (121 §).

Det kan konstateras om förvaltningsdomstolens beslut att staden konkurrensutsatte projektet som helhet i enlighet med lagen om offentlig upphandling eftersom staden ansåg att projektets huvudsyfte var att bygga idrotts- och simhallslokaler för stadens bruk och inte sälja fastigheten och byggrätten till SRV Rakennus Oy. Det ansågs att fastighetsaffären var en del av en odelbar projekthelhet. Också förvaltningsdomstolen ansåg i sina motiveringar att det är fråga om en odelbar helhet.

Förvaltningsdomstolen ansåg dock i sitt beslut med avvikelse från stadens ställning att fastän idrotts- och simhallslokaler hade haft en betydande roll i projektet hade det i projektet ändå i huvudsak varit fråga om försäljning av fastigheten och bostadsbyggrätten. Med motiveringarna ovan ansåg förvaltningsdomstolen att projekthelheten för Bunkern inte hörde till tillämpningsområdet för lagen om offentlig upphandling och att man borde ha följt principerna om överlåtelse av fastigheter i 130 § i kommunallagen (410/2015) i frågan. Det är en väsentlig del av dessa principer att en oberoende värderare bedömer fastighetens marknadsvärde eller marknadsbaserade arrendenivå.

#### Val av SRV Rakennus Oy till byggentreprenör för projektet

Efter förvaltningsdomstolens beslut avbröt staden underhandlingarna och de övriga åtgärderna med SRV Rakennus Oy tills vidare.

Stadsmiljösektorns tjänst för utveckling av markegendom och tomter, servicehelheten för byggnader och allmänna områden och stadskansliets rättstjänst och ekonomi- och planeringsavdelningens enhet för områdesbyggande har efter förvaltningsdomstolens beslut kartlagt alterna-



tiva sätt att främja projektet för Bunkern. Det har enhälligt konstaterats i underhandlingarna, att ärendet förutom andra angelägenheter också med tanke på att det är fråga om en brådskande projekt ska beredas i form av en privaträttslig fastighetsaffär med beaktande av föreskrifterna i 130 § i kommunallagen i enlighet med riktlinjerna i förvaltningsdomstolens beslut.

Stadens sektorer har också varit enhälliga om att det i syfte att genomföra projektet för Bunkern har varit motiverat att fortsätta underhandlingarna i första hand med den partner som redan blivit vald genom en tävling, dvs. SRV Rakennus Oy, utifrån bolagets tidigare anbud godkänt av staden. Att projektet främjas utifrån det anbud och de planer som redan tidigare har blivit godkända skapar förutsättningar för att slutföra projektet snabbast möjligt. SRV Rakennus Oy har dessutom under behandlingen i förvaltningsdomstolen på eget initiativ och egen risk främjat planeringen av projektet. För detta sätt att fortskrida i projektet talar också att bara en anbudsgivare som uppfyller minimikraven, dvs. SRV Rakennus Oy, anmälde sig under byggtävlingen.

I 130 § i kommunallagen föreskrivs det inte om någon allmän skyldighet för kommuner att konkurrensutsätta fastigheter. Det är möjligt för staden att med stöd av sin prövningsrätt sälja fastigheten till den köpare som staden valt om marknadspriset för objektet bara utreds av en oberoende sakkunnig.

#### Underhandlingarna och SRV Rakennus Oy:s förnyade anbud

I enlighet med den valda fortsatta beredningslinjen ovan har underhandlingar förts med SRV Rakennus Oy i syfte att sälja fastigheten Bunkern och bygga idrotts- och simhallslokaler i denna. En viktig utgångspunkt för underhandlingarna har varit SRV Rakennus Oy:s anbud från 2016 och att bara justeringar av s.k. teknisk karaktär görs i de tidigare avtalen. Justeringarna är nödvändiga bland annat med anledning av tiden som förflutit och de åtgärder som vidtagits i syfte att främja projektet under behandlingen i förvaltningsdomstolen.

I underhandlingarna med SRV Rakennus Oy har det uppnåtts resultat. Utifrån underhandlingsresultatet har SRV Rakennus Oy förnyat sitt anbud från 2016 i en skrivelse daterad 19.2.2018. Anbudet och skrivelsen om förnyande av anbudet finns som bilaga 1.

#### Värderingsutlåtanden

Före underhandlingarna hade staden beställt ett värderingsutlåtande hos tre oberoende värderare (Catella Property Oy, Newsec Valuation Oy och GEM Property Oy) om marknadsvärdena på byggrätterna för de olika huvudsakliga användningsändamålen för Bunkern på Bushol-





men. Bedömningen har utgått från att objektet är i det bruk som anges i SRV Rakennus Oy:s anbud och i den idéplan som ingick i detta, vilka lämnades in i den byggtävling som ordnades tidigare, och i den gällande detaljplanen och dessutom med beaktande av avtal som tidigare underhandlats fram, skyldigheterna i dessa och att staden blir hyresgäst i idrotts- och simhallslokalerna.

På basis av värderingsutlåtandena kan det konstateras att SRV Rakennus Oy:s anbud (totalt 22 711 000,00 euro) från våren 2016 fortfarande uppfyller kravet om försäljning av objektet till marknadspris med beaktande av genomsnittet för värderingarna och variationsintervallerna för värderingsprecisionen.

Staden hade redan tidigare inhämtat ett värderingsutlåtande om hyresnivån för idrotts- och simhallslokalerna i objektet av en utomstående värderare (Jones Lang LaSalle Finland Oy, 7.1.2016). Staden har dessutom beställt ett tilläggsutlåtande hos den utomstående värderaren (Jones Lang LaSalle Finland Oy, 4.12.2017) enligt vilket det tidigare utlåtandet om hyresnivån fortfarande är giltigt.

Med hänvisning till det ovanstående kan det konstateras att SRV Rakennus Oy:s anbud, daterat 31.3.2016 och förnyat 19.2.2018, motsvarar det verkliga marknadspriset för objektet.

#### Föravtalet och köpesumman för fastighetsaffären

På basis av underhandlingsresultatet och det förnyade anbudet är det motiverat att ingå ett föravtal om fastighetsaffären med SRV Rakennus Oy. Utkastet till föravtal finns som bilaga 2.

Enligt föravtalet om fastighetsaffären uppdaterat på basis av underhandlingarna säljs tomten 5 (fastighetsbeteckning 91-20-811-5, adr. Hamburggränden) i kvarteret 20811 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) till SRV Rakennus Oy och/eller det/de bolag som SRV Rakennus Oy bildar/bildat så att den totala köpesumman för tomten uppgår till sammanlagt minst 22 710 000,00 euro. Staden har enligt villkoren rätt att ta ut en tilläggsköpesumma för tomten om det i enlighet med det gällande bygglovet förverkligas mer bostadsbyggrätt på tomten än vad som är angivet i föravtalet i enlighet med den gällande detaljplanen.

Å-priserna för byggrätterna för de olika huvudsakliga användningsändamålen stämmer fortfarande överens med det tidigare anbudet från 2016, men minimiköpesummorna baserar sig nu på våningsytan som anges i detaljplanen som senare trätt i kraft. Detta innebär att minimiköpesumman har sänkts med tusen euro jämfört med det godkända anbudet år 2016.



Köpesumman för tomten ska betalas i fyra poster på ett sätt som preciseras i punkt 7 i föravtalet. Staden inhämtar genom bankborgen eller med stöd av fastighetspanträtt behövliga och tillräckliga garantier för att säkerställa att den slutliga köpesumman för tomten betalas.

I förutsättningarna för fastighetsaffären i punkt 5 i föravtalet har det gjorts nödvändiga uppdateringar som beror på att tid förflutit och de ursprungliga datumen redan hade gått ut. I övrigt gäller justeringarna i föravtalet för fastighetsaffären bland annat föravtalets giltighetstid och uppskjutande av tidsfristerna för uppsägning av avtalet.

#### Genomförandeavtal

På basis av underhandlingsresultatet och det förnyade anbudet är det motiverat att ingå ett genomförandeavtal med SRV Rakennus Oy. Utkastet till genomförandeavtal finns som bilaga 3.

Enligt genomförandeavtalet förbinder SRV Rakennus Oy sig till att i planeringen och genomförandet av projektet för Bunkern följa bland annat de villkor och principer som framgår av anbudshandlingarna uppgjorda i samband med byggavtalet och den byggtävling som ordnades tidigare, samt villkoren och principerna i sitt anbud och dess bilagor. Projektet genomförs enligt principen om SRV Rakennus Oy:s helhetsansvar utgående från att projektet genomförs högklassigt till sin kvalitet och med tanke på stadsbilden och så snabbt som möjligt i enlighet med den gällande detaljplanen. SRV Rakennus Oy är skyldigt att söka alla nödvändiga tillstånd hos myndigheter och övriga tillstånd och samtycken för projektet. Bolaget ansvarar dessutom på sin bekostnad för alla arrangemang som gäller servitut, samorganisation, delning av besittningen, avtal, finansiering och dylikt och för övervakningen av byggarbetena i projektet. Staden har dock rätt att på sin bekostnad utse en egen företrädare till projektet som övervakar stadens intressen under planerings- och byggfasen och som har rätt att delta i bland annat planerings- och byggplatsmötena. Planeringen och genomförandet av projektet för Bunkern samordnas vid stadskansliets möten inom områdesbyggprojektet för Västra hamnen.

SRV Rakennus Oy förbinder sig också att i enlighet med det underhandlade genomförandeavtalet på sin bekostnad planera och bygga idrotts- och simhallslokaler för stadens bruk i Bunkern. Lokalerna ska följa det hyresavtal som parterna förhandlat fram och uppfylla kvalitets- och utrustningskriterierna angivna i avtalets bilagor. För hyresavtalets innehåll redogörs nedan. Hyresavtalet undertecknas i samband med att avtalet för den slutliga fastighetsaffären för tomten undertecknas. I enlighet med det underhandlade genomförandeavtalet ska den projekthelhet som byggs i Bunkern i form av ett nybyggnadsprojekt i sin helhet bli



färdig senast inom sju år efter att det slutliga köpebrevet för fastighetsaffären för tomten har undertecknats. Om de tidigare tiderna för färdigställandet av simhalls- och idrottslokalerna har avtalats mer i detalj i hyresavtalet.

## Hyresavtal

På basis av underhandlingsresultatet och det förnyade anbudet är det motiverat att i samband med den slutliga fastighetsaffären ingå ett hyresavtal om idrotts- och simhallslokalerna som ska byggas i Bunkern. Ett utkast till hyresavtal finns som bilaga 5.

Jämfört med det år 2016 godkända utkastet till hyresavtal innehåller det uppdaterade utkastet närmast ändringar som gäller uppskjutande av tidsfristerna för när hyreslokalerna ska vara färdiga. De tidigare bestämda tiderna baserade sig på villkoren för byggtävlingen och på de slutliga villkorliga tidsfristerna för färdigställandet av hyreslokalerna från april 2016. Målet var då att skolans idrottslokaler skulle bli färdiga i den tidtabell som byggandet av Jätkäsaaren peruskoulu förutsätter.

Projektet har dock blivit fördröjt med anledning av behandlingen i förvaltningsdomstolen. Enligt det hyresavtal som nu har förhandlats fram ska hyreslokalerna i fråga om skolans idrottslokaler i andra och tredje våningen bli färdiga senast 1.6.2021 och simhalls- och affärslokalerna i första våningen senast 1.6.2022, om fastighetsaffären för tomten kan genomföras senast 1.6.2019 efter att förutsättningarna i föravtalet blivit uppfyllda. I hyresavtalet ingår dock fortfarande ett villkor om uppskjutande av tidsfristerna för när hyreslokalerna ska bli färdiga om den slutliga fastighetsaffären för tomten blir fördröjd.

I övrigt görs det inga ändringar i hyresavtalets innehåll utan staden förbinder sig fortfarande till att hyra lokalerna genom ett tidsbestämt hyresavtal på 25 år till det pris som SRV Rakennus Oy:s angav i sitt anbud i den byggtävling som ordnades tidigare. I hyresavtalet ingår en option om förlängning av hyresperioden med tio år och en option om inköp av de aktier som berättigar till innehav av lokalerna i enlighet med villkor som framgår mer i detalj av hyresavtalet.

Andra viktiga uppgifter och nyckeltal om genomförandet av projektet för Bunkern

### Detaljplane- och tomtuppgifter

Detaljplaneändringen nr 12173 för Busholmen i Västra hamnen godkändes av stadsfullmäktige 15.6.2016 och vann laga kraft 5.6.2017. Detaljplaneändringen gör det möjligt att utveckla Bunkern på Busholmen för bostads-, simhalls-, idrotts- och affärslokalsbruk enligt planerna.



För projektet för Bunkern på Busholmen har tomten 20811/5 (YUA) för byggnader för idrottsverksamhet och för bostadshus planlagts i en detaljplaneändring. Byggrätten på tomten 20811/5 uppgår till sammanlagt 34 500 m<sup>2</sup> vy. Enligt detaljplanebestämmelserna är den tillåtna byggrätten för offentliga byggnader 14 000 m<sup>2</sup> vy och den tillåtna byggrätten för bostäder 20 500 m<sup>2</sup> vy. Minst 300 m<sup>2</sup> vy av första våningen i byggnaden ska reserveras för affärslokaler, butiker, utställningslokaler eller andra lokaler för kundservice. Bilplatserna för tomten placeras i en parkeringsanläggning som ska byggas på tomten eller på tomtens gårdsområde.

Tomten 20811/5 har en yta på 8 571 m<sup>2</sup> och den är belägen vid Hamburggränden. Tomten fördes in i fastighetsregistret 8.7.2017.

#### Kortvarig utarrendering för sökning av bygglov

Chefen för enheten tomter beslutade 29.6.2017 (68 §) utarrendera tomten 5 (yta ca 8 571 m<sup>2</sup>, adr. Hamburggränden) enligt den godkända tomtindelningen nr 12987 i kvarteret 20811 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) till SRV Rakennus Oy för att söka bygglov på de villkor som framgår av beslutets bilaga för tiden 1.7.2017–30.6.2018.

#### Bygglovssituation

SRV Rakennus Oy har ett giltigt bygglov för byggande av simhalls- och idrottslokaler och beredskap att i snabb tidtabell fortskrida till bygglovsbehandlingen för byggande av bostäder.

#### Investerings- och inkomst inverkan under planenlig användning av Bunkern

Förverkligandet av projektet för Bunkern har ingen inverkan på stadens investeringsprogram. Den kalkylmässiga reparationsskulden för byggnaden Bunkern beräknas uppgå till ca 35 miljoner euro, som avskrivs när projektet förverkligas.

Enligt det underhandlade föravtalet för fastighetsaffären får staden ca 22,7 miljoner euro som köpesumma för fastigheten. Köpesumman betalas i fyra poster. Hela köpesumman blir betald inom fem år efter att köpebrevet undertecknats.

Kultur- och fritidssektorns helhet för idrottstjänster (tidigare idrottsverket) har i samband med den tidigare byggtävlingen bedömt att inkomsterna från inträdesbiljetterna till simhalls- och idrottslokalerna uppgår till ca 3,0 miljoner euro om året.

#### Inverkan på hyran och driftsekonomi



Driftskostnaderna har i samband med den tidigare byggtävlingen bedömts uppgå till ca 5,531 miljoner euro om året. Kapitalhyran blir 3,241 miljoner euro om året enligt anbudet. De övriga driftsutgifterna beräknas bli 0,8 miljoner euro om året och personalutgifterna 1,5 miljoner euro om året. Det har inte blivit några ändringar i siffrorna ovan eftersom projektets helhetsomfattning inte har ändrats. Kapitalhyran kapitaliserad för en fast hyresperiod på 25 år blir sammanlagt ca 47,7 miljoner euro.

#### Projektets tidtabell och tillfälliga idrottslokaler

Enligt preliminära uppskattningar är det möjligt att inleda byggandet av Bunkern med rivningsarbeten tidigast i slutet av våren 2018. I enlighet med det underhandlade hyresavtalet ska idrottslokalerna bli färdiga senast 1.6.2021. Projekthelheten som byggs i Bunkern i form av ett nybyggnadsprojekt ska i sin helhet bli färdig senast inom sju år efter att det slutliga köpebrevet för fastighetsaffären för tomten har undertecknats.

Att skjuta upp tidsfristen för färdigställandet av skolans idrottslokaler innebär ofrånkomligen att tillfälliga idrottslokaler måste ordnas för skolan annanstans i närheten. Stadskansliets områdesbyggnadsprojekt utreder för tillfället tillsammans med stadens olika sektorer den ändamålsenligaste lösningen för ordnande av tillfälliga idrottslokaler för skolan.

#### Insinööriömisto Bertel Ekengren Oy:s anbud om byggandet av Bunkern

Insinööriömisto Bertel Ekengren Oy (nedan: IBE) har framfört sitt intresse för att genomföra projektet för Bunkern på Busholmen. IBE har lämnat in ett anbud om konversion av Bunkern, daterat 5.3.2018, som ersätter IBE:s tidigare anbud som kom in 13.2.2018. Anbudet finns som bilaga 6.

IBE är ett företag grundat år 2012 vars verksamhetsområde är byggande av bostadshus och andra byggnader. Företagets hemort är Esbo. Enligt uppgifterna i tjänsten Suomen Asiakastieto Oy har företaget en anställd och företaget har enligt bokslutsuppgifterna inte haft någon omsättning under sin verksamhetstid. Verksamhetsresultatet har visat förlust under åren 2012–2016. Enligt bokslutsanalysen har företaget svag soliditet på basis av självförsörjningsgraden. Företagets balansomslutning år 2016 var ca 10,9 miljoner euro, men företaget har avsevärt stora skulder.

Enligt tillgängliga uppgifter kan det med tanke på kvaliteten av Bunkerns konversionsprojekt och dess omfattning konstateras att IBE är ett mycket litet företag till både sina ekonomiska tillgångar och personalresurser och att det inte har referenser av projekt av motsvarande slag.



11.04.2018

IBE anger i sitt ursprungliga anbud en förteckning över EKE Group:s (EKE-Finance Oy:s bifirma) projekt. EKE Finance Oy är dock inte anbudsgivaren och anbudet innehåller inte EKE Finance Oy:s anmälan om att bolaget i fråga är IBE:s samarbetspartner i projektet. Det ursprungliga anbudet innehåller en utredning om IBE:s lettiska dotterbolags balansräkning, men bolagets roll i projektet för Bunkern har inte tagits fram mer i detalj.

IBE:s ersättande anbud baserar sig troligen på den referensplan, daterad 5.2.2018, som fogats till anbudet 13.2.2018. Enligt referensplanen uppgår ytan för idrotts- och simhallslokalerna till ca 15 000 m<sup>2</sup> och för bostäderna till ca 20 000 m<sup>2</sup> (ca 300 bostäder). Dessutom omfattar planen ca 510 bilplatser som förläggs till Bunkerns våningar 2–4.

Det kan konstateras i fråga om referensplanen att planen fortfarande är på idénivå till många delar och innehåller avsevärt många kvalitetsmässiga och funktionella brister. Anbudet omfattar inte heller noggrannare preciseringar av kvaliteten. Härmed förblir möjligheterna att förverkliga planen en öppen fråga. Att utreda möjligheterna skulle sannolikt förutsätta avsevärda satsningar på den fortsatta planeringen, vilket inte främjar ett snabbt förverkligande av simhalls- och idrottslokalerna.

Enligt anbudet skulle IBE köpa fastigheten Bunkern, låta bygga idrotts- och simhallslokalerna och hyra ut lokalerna till staden genom ett hyresavtal på 25+10 år. Köpesumman för tomten föreslås bli sammanlagt 27,54 miljoner euro. Å-priset för bostadsbyggrätten blir då ca 1 080 euro/m<sup>2</sup> vy och å-priset för simhalls- och idrottslokalerna ca 360 euro/m<sup>2</sup> vy. För bilplatserna och servicelokalerna (sammanlagt 510 bilplatser) skulle det inte betalas någon separat ersättning till staden. Enligt anbudet uppgår kapitalhyran för idrotts- och simhallslokalerna till ca 3,26 miljoner euro.

I anbudet hänvisas till en bestämd finansiär. Finansiärparten har anmält sitt intresse för projektet bara på en mycket allmän nivå, och anmälan ska inte anses till exempel som en finansieringsförbindelse eller förbindelse till villkoren för avtalshelheten för projektet för Bunkern. En byggsättsbeskrivning, konstruktionsplanslösningar och beskrivningar av hustekniska system som har fogats till anbudet är av mycket preliminär art.

IBE:s anbud avviker till sina utgångspunkter från den av stadsfullmäktige 11.5.2016 godkända projektplanen och från SRV Rakennus Oy:s anbud. Det är därför svårt att jämföra anbudena. Jämförelsen blir ännu svårare av den orsaken att IBE:s anbud troligen baserar sig på ännu öppna planer i många avseenden. På grund av detta skulle man med stor sannolikhet vara tvungen att i syfte att göra planen genomförbar



göra avsevärda ändringar och kompletteringar i planen, vilka sannolikt också skulle ha betydande effekter även på byggkostnaderna.

IBE:s anbud om konversion av Bunkern kan inte anses som tillräckligt trovärdigt eller motiverat för staden med anledning av de bristfälliga planerna, de ekonomiska riskerna och de personrelaterade riskerna i fråga om anbudsgivaren eller de frågor som förblir öppna. Att ta anbudet som utgångspunkt för överlåtelsen av fastigheten Bunkern och för byggandet av idrotts- och simhallslokaler skulle inte främja ett snabbt förverkligande av idrotts- och simhallslokaler eller ibruktagandet av dessa. IBE:s anbud föranleder inga fler åtgärder.

#### Apollo-Rakenne Oy:s anbud om byggandet av Bunkern

Apollo-Rakenne Oy (nedan: Apollo) har framfört sitt intresse för att genomföra projektet för Bunkern på Busholmen. Apollo har lämnat in ett anbud om förvärv av Bunkern och uthyrning av idrotts- och simhallslokaler, daterat 25.2.2018. Anbudet finns som bilaga 7.

Apollo är ett företag grundat år 2000 vars verksamhetsområde är byggande av bostadshus och andra byggnader. Företagets hemort är Helsingfors. Enligt uppgifterna i tjänsten Suomen Asiakastieto Oy har företaget 0–4 anställda. Företagets senaste bokslutsuppgifter är från 2011, då företagets omsättning var 33 000 euro. I praktiken är det omöjligt att uppskatta företagets ekonomiska läge på basis av de tillgängliga uppgifterna.

Enligt de tillgängliga uppgifterna kan det konstateras att även Apollo är, med tanke på kvaliteten på projektet för Bunkern och dess omfattning, ett mycket litet företag till både sina ekonomiska tillgångar och personalresurser och att det inte har referenser av liknande stora och byggnadstekniskt mycket utmanande s.k. hybridprojekt. De befintliga referensobjekten är mycket gamla och gäller bostadsprojekt. Apollo uppger i sitt anbud att dess investerarparter har reserverat tillräckliga medel för att genomföra projektet. Det individualiseras dock inte i anbudet vilka dessa investerare eventuellt är.

Apollo bjuder 30 miljoner euro för Bunkern och erbjuder sig att ingå köpebrevet och hyresavtalet på de villkor som stadsmiljönämnden föreslår. Apollos anbud innehåller en planritning av både våningen för idrottslokaler och våningen för simhallslokaler, men anbudet innehåller ingen omfattande referensplan för hela projektet eller andra uppgifter utifrån vilka man skulle kunna bedöma hur realistiskt anbudet är.

Apollos anbud är innehållsmässigt mycket bristfälligt. Anbudet saknar helt en arkitektonisk och stadsbildsmässig granskning av Bunkern. Det anges inte heller några lösningar för bostadsbyggandet eller hur de



11.04.2018

funktionella behoven i bostäderna, simhallen och idrottslokalerna kommer att sammanjämkas. Anbudet innehåller vidare inga noggrannare kvalitetsmässiga preciseringar eller dessa framställs bara till vissa delar. Apollos anbud kan därför inte jämföras med SRV Rakennus Oy:s anbud. Apollos anbud om byggandet av Bunkern kan inte anses som trovärdigt eller motiverat för staden med anledning av de bristfälliga planerna och de frågor som förblir öppna. Apollos anbud föranleder inga fler åtgärder.

Till slut

Byggandet av Bunkern på Busholmen i Västra hamnen har blivit fördröjt med anledning av behandlingen i förvaltningsdomstolen. Det är fortfarande nödvändigt att få idrottslokaler och en simhall till Busholmen och byggandet av dessa i Bunkern tas upp som ett av spetsprojekten i stadens strategi. Inledningen av projektet för Bunkern hastar. De nödvändiga rivningsarbetena på byggnaden måste kunna göras så fullständigt som möjligt innan de omgivande fastigheterna blir färdiga för att kunna säkerställa att det är tryggt att genomföra rivningsarbetena. En fördröjning av projektet innebär att staden hela tiden förorsakas merkostnader eftersom staden då måste ordna ersättande tillfälliga idrottslokaler för skolan under en längre tidsperiod. Betydande säkerhets- och kostnadsskäl talar för att saken ska avgöras snabbast möjligt.

SRV Rakennus Oy har år 2016 blivit valt som entreprenör av Bunkerns projekthelhet på basis av en idéävling i EU-omfattning som genomfördes i form av en offentlig upphandling. I anbudstävlingen kom det då inte in några andra godtagbara anbud. Detaljplanen för Bunkerns tomt baserar sig på de planer som SRV Rakennus Oy har framfört i tävlingen och som har vidareutvecklats i underhandlingsfasen. Planerna uppfyller stadens mål och krav i fråga om stadsbilden och funktionaliteten. Den gällande detaljplanen har utarbetats med SRV Rakennus Oy i form av partnerskapsplanläggning. Bolaget har aktivt främjat planeringen av projekthelheten för Bunkern efter beslutet om upphandling och har planmässiga, finansiella och övriga förutsättningar för att snabbt inleda byggandet i projektet. Valet av SRV Rakennus Oy till byggentreprenör för Bunkerns projekthelhet och fastighetens köpare ska alltså anses som ändamålsenligt och totalekonomiskt motiverat för staden.

Förslaget har beretts av stadsmiljösektorn, kultur- och fritidssektorn och stadskansliet i samarbete.

Sakkunniga vid stadsstyrelsens sammanträde var projektchef Outi Sääntti, teamchef Matti Kaijansinkko, idrottsanläggningschef Petteri Huurre och tomtchef Sami Haapanen.

Föredragande

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566





11.04.2018

Ärende/10

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus
- 3 Toteutussopimus
- 4 Hankesuunnitelma
- 5 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 20 p.)
- 6 IBE:n tarjous.pdf
- 7 Apollo-Rakenne Oyn tarjous 25.2.2018.pdf
- 8 Jätkäsaaren väliaikaiset liikuntatilat, selvitys 12.3.2018

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

**Utdrag**  
Anbudsgivarna

**Bilagor till utdrag**  
Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 12.03.2018 § 138

HEL 2018-002162 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

1

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä SRV Rakennus Oy:n (y-tunnus 1728244-6) 31.3.2016 päivätyn ja 19.2.2018 uudistetun liitteenä 1 olevan Länsisataman (20) Jätkäsaaren korttelin nro 20811 tonttia nro 5 (kiinteistötunnus 91-20-811-5, pinta-ala 8 571 m<sup>2</sup>, os. Hampurinkuja), sillä olevaa nk. Bunkkerin rakennusta sekä rakennukseen saneerattavia liikunta- ja uimahallitiloja koskevan tarjouksen.



11.04.2018

Ärende/10

2

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 2 olevan luonnoksen mukaisen kiinteistönkaupan esisopimuksen ja liitteenä 3 olevan luonnoksen mukaisen toteutussovituksen hyväksymistä.

Kauppahinta on yhteensä vähintään kaksikymmentäkaksimiljoonaa seitsemänsataakymmenentuhatta (22 710 000,00) euroa. Lisäksi kauppahintaa tarkistetaan vuotuisella kahden (2) prosentin suuruisella korotuksella Helsingin kaupunginvaltuuston Bunkkerin hankkeen toteuttamisen edellyttämän sopimuskokonaisuuden hyväksymistä koskevan lainvoimaisen päätöksen ja lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

3

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä edellä mainittua kohdetta koskevan lopullisen kiinteistönkaupan edellä todettujen ja esisopimuksesta ilmenevien ehtojen ja periaatteiden sekä kaupungin tavanomaisesti käyttämien ehtojen mukaisesti.

B

1

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 4 olevan Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman (4.1.2016, päivitys 27.2.2018).

2

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 5 olevan liikunta- ja uimahallitiloja koskevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen.

Liikuntatilojen vuokra on 18,00 euroa huoneistoneeliömetriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneeliömetriltä kuukaudessa. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritely pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

## Käsittely

12.03.2018 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat tonttipäällikkö Sami Haapanen, projektinjohtaja Outi Sääntti, liikuntapaikkapäällikkö Petteri Huurre ja tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



11.04.2018

Ärende/10

Esittelijä täydensi ehdotustaan siten, että liitteeksi 8 lisätään selvitys Jätkäsaaren väliaikaisista liikuntatiloista.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän täydennetyt ehdotuksen.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 06.03.2018 § 112

HEL 2018-002162 T 10 01 01 01

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

A

1

SRV Rakennus Oy:n (y-tunnus 1728244-6) 31.3.2016 päivätyn ja 19.2.2018 uudistetun liitteenä 1 olevan Länsisataman (20) Jätkäsaaren korttelin nro 20811 tonttia nro 5 (kiinteistötunnus 91-20-811-5, pinta-ala 8 571 m<sup>2</sup>, os. Hampurinkuja), sillä olevaa nk. Bunkkerin rakennusta sekä rakennukseen saneerattavia liikunta- ja uimahallitiloja koskevan tarjouksen hyväksymistä.

2

Liitteenä 2 olevan luonnoksen mukaisen kiinteistönkaupan esisopimuksen ja liitteenä 3 olevan luonnoksen mukaisen toteutussopimuksen hyväksymistä sekä mainittujen sopimusten tekemistä SRV Rakennus Oy:n tai sen määräämän kanssa.

Kauppahinta on yhteensä vähintään kaksikymmentäkaksimiljoonaa seitsemänsataakymmenentuhatta (22 710 000,00) euroa. Lisäksi kauppahintaa tarkistetaan vuotuisella kahden (2) prosentin suuruisella korotuksella Helsingin kaupunginvaltuuston Bunkkerin hankkeen toteuttamisen edellyttämän sopimuskokonaisuuden hyväksymistä koskevan lainvoimaisen päätöksen ja lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

3



Edellä mainittua kohdetta koskevan lopullisen kiinteistönkaupan hyväksymistä tehtäväksi edellä todettujen ja esisopimuksesta ilmenevien ehtojen ja periaatteiden sekä kaupungin tavanomaisesti käyttämien ehtojen mukaisesti.

B

1

Liitteenä 4 olevan Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman (4.1.2016, päivitys 27.2.2018) hyväksymistä.

2

Liitteenä 5 olevan liikunta- ja uimahallitiloja koskevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen hyväksymistä sekä vuokrasopimuksen tekemistä SRV Rakennus Oy:n tai sen määräämän kanssa 25 vuoden määräajaksi.

Liikuntatilojen vuokra on 18,00 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritelty pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

#### Käsittely

06.03.2018 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti esityksen perusteluja seuraavasti:

Esittelijän perusteluosan kappaleen 83 jälkeen lisätään seuraava väliotsikko:

”Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy:n korvaava tarjous”

Lisäksi väliotsikon jälkeen lisätään seuraava teksti:

IBE on jättänyt kaupungille 5.3.2018 päivätyn Bunkkerin konversiota koskevan tarjouksen, joka korvaa aiemmin esitetyn 13.2.2018 päivätyn tarjouksen. Kaupunkiympäristön toimiala on arvioinut tehdyn tarjouksen. Tarjous on esittelijällä nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Tarjouksen mukaan IBE ostaisi Bunkkerin kiinteistön, rakennuttaisi liikunta- ja uimahallitilat ja vuokraisi tilat kaupungille 25+10 vuoden vuokrasopimuksella. Tontin ostohinnaksi esitetään yhteensä 27,54 milj. euroa. Asuinrakennusoikeuden yksikköhinnaksi muodostuisi noin 1 080 euroa/k-m<sup>2</sup> ja uimahalli- ja liikuntatilojen rakennusoikeuden yksikköhinnaksi muodostuisi noin 360 euroa/k-m<sup>2</sup>. Toteutettavista pysäköinti-



11.04.2018

ja huoltotiloista (yhteensä 510 autopaikkaa) ei maksettaisi kaupungille erillistä korvausta. Tehdyn tarjouksen mukaan liikunta- ja uimahallitilojen pääomavuokra olisi yhteensä 3,26 milj. euroa vuodessa.

Päivitetty tarjous sisältää maininnan nimetystä rahoittajatahosta. Ko. rahoittajataho on kuitenkin ilmaissut kiinnostuksensa projektia kohtaan vain hyvin yleisellä tasolla, eikä ilmoitusta voida käsitellä esimerkiksi rahoitussitoumuksena ja/tai sitoutumisena Bunkkerin toteuttamisen edellyttämän sopimuskokonaisuuden ehtoihin. Lisäksi tarjouksen liitteenä esitetään alustavana mm. rakennustapaselostus, rakennesuunnittelu- ratkaisut sekä kuvaukset taloteknisistä järjestelmistä. Suoritetun arvioinnin perusteella voidaan todeta, että po. tekniset selvitykset ovat vielä varsin alustavia. Niihin liittyy siten merkittäviä täydennystarpeita.

Korvaava tarjous perustuu edelleen jo edellä selostettuun 5.2.2018 päivättyyn monelta osin vielä ideatasolla olevaan viitesuunnitelmaan. Näin ollen voidaan todeta, että myös 5.3.2018 päivättyyn tarjoukseen liittyy vastaavat epävarmuustekijät ja riskit, jotka on jo edellä tuotu esiin. Näin ollen esittelijän mielestä asiassa ei ole annettu sellaista uutta lisäselvitystä, jonka perusteella aiemmin esitettyjä johtopäätöksiä tulisi muuttaa. Esittelijä katsoo, ettei IBE:n päivitetty tarjous anna aihetta jatkotoimenpiteisiin.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

27.02.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi  
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi  
Outi Sääntti, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 25976  
outi.sääntti(a)hel.fi  
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37195  
matti.kaijansinkko(a)hel.fi  
Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791  
petteri.huurre(a)hel.fi  
Markku Metsäranta, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 40369  
markku.metsaranta(a)hel.fi  
Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401  
juhani.linnosmaa(a)hel.fi