

Liite 2 MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo, 3800 k-m² + li 167 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaituri 12:lle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas II-ehdoin (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10634/4)

Sompasaarenlaituri 12

Hakemus

Fira Oy pyytää 24.1.2020 täydennetyllä hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaituri 12:lle pitkäaikaisesti tontin 10634/4 asuntotarkoitukseen 1.2.2020 alkaen.

Vuokralaisen kanssa on sovittu, että vuokraus merkitään alkamaan 1.1.2020 alkaen, koska vuokra-alueelle on jo rakennettu muuntamo, ja että vuokraa aletaan perimään 1.2.2020 alkaen varsinaisen asuntorakentamisen alkaessa.

Tontille toteutetaan ryhmärakennuttamismenettelyllä vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II-ehdoin.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspääätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen asuntotontin (AK) 10634/4 Fira Oy:lle (Y-tunnus 1773404-3) rakennuttajakonsulttialoitteisena ryhmärakennuttamishankkeena toteutettavien Hitas-omistusasuntojen sekä Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhdessä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän sekä kaupungin nimeämien ja/tai hyväksymien yhteistyötahojen kanssa toteuttamaan koko korttelia 10634 koskevan hankkeen ns. SunZEB-ideologiaan perustuvalla suunnitteluratkaisulla varauksensaajan hakemuksen ja sen liitemateriaalin mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen esittämään tutkimusohjelman Kehittyvä kerrostalo -työryhmän hyväksyttäväksi ja noudattamaan hyväksytyä tutkimusohjelmaa tontin suunnittelussa ja rakentamisessa. Tutkimusohjelmassa tulee huomioida erityisesti
 - o korkealaatuinen asuntosuunnittelu,
 - o raportointi teknisten ratkaisujen ja asukaskokemusten seurannasta useamman vuoden ajalta (vähintään 3 vuotta),
 - o raportointi suunnitteluprosessin seurannasta sekä
 - o Aran edellyttämä koerakentamishankkeiden tutkimuksen läpinäkyvyys
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaikessa toiminnassaan ryhmärakennuttamisesta annetun lain säännöksiä sekä esittämään rakennuttajakonsultin palveluista perittävät korvaukset kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen hankkeen markkinoinnin aloittamista.
- Kaupunki ei maksa mainittujen tehtävien hoitamisesta varauksensajalle mitään korvausta.

-Varauksensaajan on noudatettava tontin toteuttamisessa ryhmärakennuttamisen periaatteita ja ryhmärakennuttamista koskevaa lainsäädäntöä.

-Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma kiinteistöviraston tonttiosastolla.

-Varauksensaaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 9 olevia Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja.

-Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 3 olevia Kalasataman Sompasaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja ja liitteenä 7 olevia ryhmärakennuttamisessa noudatettavia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan tontit 10630/ 1 – 4, 10631/1 – 4, 10632/1 – 4, 10633/1, 2 ja 4, 10634/1 – 4, 10635/1 – 4, 10636/1 ja 3 – 6 ja 10637/1 – 4 ovat viisi – kaksitoistakerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, V – XII). Lisäksi kaavaan on merkitty enintään kaksitoistakerroksinen erityisasumisen tontti (AKS) 10633/3 ja enintään kolmikerroksinen yleisten rakennusten tontti (Y) 10636/2.

Tontille 10634/4 on merkitty rakennusoikeutta 3 800 k-m² + li150 k-m².

AK-korttelialueella rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tonteille rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 150). Liiketila saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty asuntokortteleiden keskelle asumista palvelevat yhteiskäyttöiset tontit (AH), jotka on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Mainituille tonteille saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja. Lisäksi yhteispihatonteille saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja.

Asuntokortteleiden pohjoispuolelle on merkitty maantasoiset autopaikatontit (LPA) 10639/1 ja 10640/1.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0.6 ap/asunto. Kaupungin vuokra-asuntojen osalta 20 % pienempi kuin vastaavissa omistus-asunnoissa. Erityisasumisen korttelialueella/opiskelija-asunnoissa 1 ap/400 k-m².

Uudet kaavamääräykset mahdollistavat tonttikohtaisesti asukkaiden tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän toteuttamisen siten, että asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan kunkin korttelin pihakannen alle yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista. Kukin tontti saa sijoittaa mainittujen korttelikohtaisten autopaikkojen lisäksi autopaikkoja myöhemmin kortteliin 10636 toteutettavaan alueelliseen pysäköintilai-

tokseen, mikä varmistetaan mainitun korttelin tonttien varaus- ja luovutusehdoilla. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan ja tontin luovutusasiakirjojen ehtoihin.

Tonttitiedot

Tontti 10634/4 on merkitty 13.1.2018 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 177 m² ja osoite Kaljaasi Fortunan katu 2/Sompasaarenlaituri 12.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 31.12.2018 (331 §) vuokrata Fira Oy:lle (Y-tunnus 2764139-3) perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10634 tontin 4 (pinta-ala 1 177 m², osoite Kaljaasi Fortunan katu 2/Sompasaarenlaituri 12) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.1.2019-31.12.2019 päätöksessä mainituin ehdoin (A1110-274).

Lyhytaikaista vuokrausta koskevan päätöksen tarkistaminen muuntamon rakentamista varten

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 25.10.2019 (301 §) tarkistaa päätöstään 31.12.2018 (331 §) vuokrata Fira Oy:lle (Y-tunnus 2764139-3) perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun tontti 10634/4 (pinta-ala 1 177 m², osoite Kaljaasi Fortunan katu 2/Sompasaarenlaituri 12) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.1.2019-31.12.2019 muuntamon rakentamista, uutta vuokraa ja muita tarkistuksia koskevin ehdoin 16.09.2019 alkaen.

Muuntamo tuli rakentaa tontille 10634/4 ennen varsinaisen asuinrakennuksen toteuttamista, koska muuntamo palvelee myös mainitun korttelin muita aikaisemmin valmistuvia asuntotontteja. Muuntamo integroidaan myöhemmin mainitun tontin asuinrakennukseen, jolloin se on osa asuinrakennusta. Muuntamon rakentaminen tapahtuu osalle vuokra-alueella, ja sen on arvioitu nopeuttavan asuntorakentamista noin kuukauden ajalla. Muuntamon loppukatselmus on pidetty 2.12.2019, jolloin muuntamo on hyväksytty käyttöön.

Tämän vuoksi vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on sovittu, että vuokraa peritään asemakaavassa tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden, eikä muuntamon rakentamista varten tarvittavan pinta-alan (m²), perusteella 16.09.2019 alkaen kuukauden ajalta.

Maaperätiedot

Tontin maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut. Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 25.3.2015 (38 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Kehittyvä kerrostalohanke

Hanke toteutetaan SunZEB (SunZeroEnergyBuilding) -ideologiaan perustuvalla suunnitteluratkaisulla. Konsepti mahdollistaa tavallista suuremmat ikkunapinnat asumismukavuudesta tinkimättä. Auringosta ra-

kennuksille aiheutuva yllämpökuorma hyödynnetään kaukojäähdytysjärjestelmän avulla Helsingin kaukolämpöverkossa. Toisaalta talviaikaan matalalta tuleva auringon säteily lämmittää tiloja ja tuo runsaasti luonnonvaloa asuntoihin. Hankkeen tavoite on etsiä ratkaisuja lähes nollaenergiarakentamisen toteuttamiseen.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hanke on konsulttialoitteinen ryhmärakennuttamishanke, jossa rakennuttajanakonsulttina on Fira Oy. Suunnittelu on käynnissä, ja rakentamisen on tarkoitus alkaa 3.2.2020.

Kehittyvä kerrostalo-työryhmä on hyväksynyt 27.2.2018 varausehtojen edellyttämällä tavalla 26.1.2018 päivätyn Sunzeb-tutkimussuunnitelman (tutkimusohjelman).

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 21.1.2020 (14 §) hyväksyä tontille 10634/4 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaituri 12:n suunnitelmat ja velattomaksi hankinta-arvoksi 18 060 135 euroa (sis. alv 24 %) eli 5 564 euroa/as-m². Mainittu hyväksyty hankinta-arvo on hankkeen kattohintainen enimmäishinta. Mikäli kattohinta alitetaan, jaetaan kattohinnan ja toteutuneiden kustannusten erotus siten, että Fira Oy:n osuus on korkeintaan 70 % ja asukkaiden osuus vähintään 30 %. Fira Oy:n tulee toimittaa hankkeen valmistuttua viimeistään 6 kuukauden sisällä selvitys toteutuneista urakkakustannuksista ja mahdollisen kattohinnan alituksen jakautumisesta Fira Oy:n ja asukkaiden välillä kaupunkiympäristön toimialan asuntopalvelut-yksikköön. Päätös perustui Hitas-työryhmän 17.5.2019 puoltavaan lausuntoon suunnitelmista ja hankinta-arvosta edellä mainituin ehdoin.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 7.11.2019 (224 §) myöntää tontille 10634/4 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosal määrä on 3 799 k-m² (kaavassa 3 800 k-m²) ja liiketilaa 167 k-m² (kaavassa 150 k-m²). Porrashuoneet on laskettu 20 k-m²/kerros/porras.

Tontille 10634/4 toteutetaan ryhmärakennuttamismenettelyllä 49 vaaraohoitteista omistusasuntoa Hitas II-ehdoin, ja liikehuoneisto. Pääsuunnittelija on arkkitehti Jaakob Solla Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:stä.

Tämän vuoksi tontin vuokraa peritään pääkäyttötarkoituksen mukaisten kerrosalojen yhteensä 3 967 k-m²:n (3 800 k-m² + 167 k-m²) mukaan.

Tonttia 10634/4 varten tulee rakentaa 18 autopaikkaa (65 %). Autopaikat sijoitetaan pääosin tontin (AH) 10634/5 ja osin tonttien 1, 2, 3 ja 4 alapuolelle pysäköintilaitokseen (65 %, 68 autopaikkaa). Tontilla 1 (16/68), tontilla 2 (18/68), tontilla 3 (16/68) ja tontilla 4 (18/68).

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennusluvan ja energiatodistuksen 13.5.2019 mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku on 79 kWhE/(m²vuosi)).

Keskipinta-alavaatimus

Nykyisen käytännön mukaan ryhmärakennuttamishankkeissa ei noudateta perheasunto-, eikä niitä koskevia keskipinta-alavaatimuksia.

Konsulttipalkkion hyväksyttäminen

Varausehtojen mukaan varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaikessa toiminnassaan ryhmärakennuttamisesta annetun lain säännöksiä sekä esittämään rakennuttajakonsultin palveluista perittävät korvaukset kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen hankkeen markkinoinnin aloittamista.

Ryhmärakennuttamista koskeva laki osaltaan suojaa ryhmärakennuttamishankkeessa mukana olevien kuluttajan suojaa.

Fira Oy:n selvityksen ja toimittamien asiakirjojen mukaan rakenuttajakonsultin palkkio 409 200 euroa (sis. alv 24 %) on hyväksytetty Hitastyöryhmässä osana hankinta-arvon hyväksymistä.

Tontin 10634/4 pitkäaikaista vuokrausta koskevaan päätöksen voidaan samalla katsoa sisältävän vuokranantajan osalta edellä mainitun rakennuttajakonsultin palveluista perittävän korvauksen (palkkion) hyväksymisen.

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö kuuluu ns. uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksesta 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta (nykyään kaupunkiympäristön asuntopalvelut-yksiköltä) ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Uudet Hitas- ehdot ja –yhtiöjärjestyspykälät sekä rakennuttajien sitoumukset

Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaituri 12:n yhtiöjärjestykseen on sisällytetty 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas II -pykälät. Yhtiöjärjestys on rekisteröity kaupparekisteriin.

Lisäksi yhtiöjärjestykseen 27.1.2020 kaupparekisteriin tehdyn tarkistuksen mukaan liiketilat ja autopaikat ovat asunto-osakeyhtiön omistuksessa ja välittömässä hallinnassa.

Lisäksi kaupparekisterinotteeseen tulee tarkistaa vuokralla olevan tontti 10634/4.

Hitas II –järjestelmän mukaisesti kaupunki ei tule yhtiön osakkaaksi.

Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaituri 12 on toimittanut maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelulle kaikkien 49 asunnon osalta allekirjoitetun kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen Hitas-sitoumuksen, jossa kukin mainitun yhtiön perustajaosakas ja ryhmärakennuttaja sitoutuu noudattamaan asunto-osakkeiden omaan käyttöön merkitsemisen ja rakentamisaikaisen myynnin osalta omistamisrajoituksen valvontaa sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita. Osa sitoumuksista on allekirjoitettu sähköisesti, jolloin konsultin ilmoituksen mukaan kunkin allekirjoittajan henkilöllisyys on varmennettu Visma sign-järjestelmällä. Sitoumuksen sivuista ilmenevät vastaavat merkinnät.

Asiassa on sovittu ottaen huomioon hankkeen erityispiirteet (tontin lyhytaikainen vuokraaminen etupainotteisesti ensin toteutettavan muuntamon takia, ryhmän kokoaminen on vireillä), että hanke toimittaa varausehtojen mukaisesti ryhmärakennuttajien allekirjoittaman sitoumuksen ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista kaupungille.

./.

Kopiot asunto-osakeyhtiön kaupparekisterinotteesta, kaupparekisteriin merkitystä yhtiöjärjestyksestä, joka sisältää uudet Hitas II -pykälät, ja edellä mainittu rakennuttajien sitoumus ovat tarvittaessa nähtävänä valmistelijalla.

Vuokrausperusteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen 12200 merkityn asuinkerrostalotontin (AK) 10634/4 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon (kuten Hitas ja asumisoikeus) asuntojen sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen) osalta 42 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuinkerrosalalta.
- Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 21 euroa.

- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntontin maanvuok-
rasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 %
31.12.2022 saakka.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asunto-
tontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölauta-
kunnan vahvistamaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhti-
öiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti
vuokrattaessa siten, että po. vertailuvuokra on tontin vuokraushetkellä
10 - 30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määritelty maanvuokra.

Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle
aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrauspe-
rusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja joh-
donmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi
sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä
tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perus-
vuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehto-
jen säilyessä samana.

Lisäksi asiassa on varattava kaupungille oikeus tehdä vuokrakauden
aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös säänte-
lemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10634/4 vuokra mää-
räytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien
tilojen osalta ei vuokraa peritä:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1976)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1976)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
3 967	42	829,92	6 664,56	131 691,71	105 353,36
<u>3 967</u>	<u>52</u>	<u>1 027,52</u>	<u>8 251,36</u>		

(3 967 x 42 x 4 %) x 19,76 – 20 % Hitas-tontin vuosivuokra

(3 967 x 52 x 4 %) Sääntelemättömän tontin vertailu-
vuokra

Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena.

Tontin arvoitu markkinavuokra (1 200 euroa/k-m²) on noin 190 416 eu-
roa/vuosi.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on noin 131 691,71 euroa/vuosi. (Hitas-sääntelyn päättyessä perittävä sääntelemätön vuosivuokra olisi tällä hetkellä 162 964,36 euroa.)

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. alkuvuosialennus 20 %, joka on voimassa 1.2.2020-31.12.2022, jolloin arvioitu alennus on noin 28 972,18 euroa/vuosi.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Sompasaaren alueella noudatettavia lisäehtoja, joiden mukaan vuokralainen on velvollinen ryhtymään osakkaaksi Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn ja tekemään mainitun yhtiön kanssa asiaa koskevat tarvittavat sopimukset kaupungin määräämin ehdoin sekä järjestämään tontille rakennettavien rakennusten jätteen keräyksen alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä ja tekemään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n kanssa asiaa koskevat tarvittavat sopimukset, kuten suunnittelu- ja toteutus-, merkin-tä- ja käyttösopimukset, kaupungin määräämin ehdoin.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.