

Hartela Etelä-Suomi Oy  
Ilmalantori 1  
00240 Helsinki

**Hakemus**

11.9.2024

Helsingin kaupunki  
Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 58231  
00099 Helsingin kaupunki

### **Tonttipäällikön päätös 13.6.2024 (HEL 2024-008482 T 10 01 01 01)**

**Kaupunkiympäristölautakunta 18.1.2022 § 22, kaupunginhallitus 28.2.2022 § 149 ja kaupunginvaltuusto 16.3.2022 § 66**

### **Tonttien 10656/2-4 varauksen jatkaminen ja varausehtojen muuttaminen**

#### Taustatietoja

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 18.1.2022 § 22 valinnut Hartela Etelä-Suomi Oy:n (jäljempänä Hartela) Verkkosaareen toteutettavan Vähähiilisen viherkorttelin varauksensaajaksi ja toteuttajaksi. Lisäksi kaupunginhallitus päätti toteutussopimuksen hyväksymisestä 28.2.2022 (§ 149) ja kaupunginvaltuusto hyväksyi kiinteistökaupan esisopimuksen ja tontin 1 myynnin sekä tontin 2 vuokrauseriaatteet 16.3.2022 (§ 66). Kaupungin päätösten perusteella kaupungin ja Hartelan välillä on 20.5.2022 solmittu toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Sopimusten allekirjoittamisen jälkeen kortteliin on laadittu tonttijako, jossa tontti 1 on jaettu kahteen osaan ja tonttien rajoja on vähäisessä määrin muutettu kaavatontteihin verrattuna. Kortteliin on muodostettu tontit 2, 3 ja 4. Kaupungin ja Hartelan välillä laadituissa sopimuksissa mainitut tonttiin 1 kohdistuvat ehdot kohdistuvat tontteihin 3 ja 4. Hartelan tarkoituksena on aloittaa korttelin toteuttaminen tontista 4. Toisena toteutetaan tontti 2 ja viimeisenä tontti 3.

Tonttipäällikkö on 13.6.2024 päättänyt muuttaa Helsingin kaupungin ja Hartela Etelä-Suomi Oy:n (Y-tunnus 0196430-3) välillä 20.5.2022 allekirjoitettuja Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan Vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailun tontteja (AK) 10656/1 ja 2 tai niistä muodostettavia tontteja (tontit 10656/2, 3 ja 4) koskevia toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja siten, että Hartela kohteen toteuttajana on velvollinen allekirjoittamaan ensimmäisen tontin kauppakirjan tai pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen (vähintään 6 500 k-m<sup>2</sup>) viimeistään 30.9.2024, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen. Rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.12.2024.

Tontista 1 muodostettujen tonttien kauppahinnan tulee kokonaisuudessaan olla maksettu 31.12.2025.

Kaikkien varausalueelle toteutettavien rakennusten tulee valmistua viimeistään 31.12.2027.

## Varausten ja toteutusaikojen jatkaminen

Pyydämme jatkamaan tonttien varauksia ja toteutusaikoja siten, että Hartela kohteen toteuttajana on velvollinen allekirjoittamaan tontin 4 kauppakirjan tai pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen (vähintään 6 500 k-m<sup>2</sup>) viimeistään 31.12.2025, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen. Tontin 4 kauppahinta on maksettava viimeistään 31.12.2025 ja rakentaminen aloitettava viimeistään 28.2.2026.

Kaikkien varausalueelle (tontit 2, 3 ja 4) toteutettavien rakennusten tulee valmistua viimeistään 31.12.2029.

Lisäksi pyydämme, että tontin 2 ja 3 ostamiselle tai pitkäaikaiselle vuokraamiselle ei aseteta määräaikaa, vaan tontteja koskee ainoastaan ehdotettu uusi koko korttelin (tontit 2,3 ja 4) valmistumispäivämäärä 31.12.2029.

## Tontin hinnankorotus

Pyydämme, että esisopimuksen ehtoa 3 %:n vuotuisen koron lisäämisestä tonttien kauppahintoihin ei sovelleta.

## Varausten jatkamisen ja muutosten perustelut

Ehdotamme, että tonttien varausta ja toteutusaikataulua jatketaan vuodella eteenpäin, koska inflaation ja lainakorkojen nousun vuoksi asuntokauppa on edelleen pysähdyksissä ja kohteiden aloittamiselle ei ole edellytyksiä. Uusi toteutusaikataulu mahdollistaa korttelin rakentamisen joustavamman vaiheistuksen, jota kautta pystytään paremmin reagoimaan myös markkinatilanteeseen.

Koko korttelille on tiukka vähähiilisyys vaatimus. Suunnitteluvaiheessa on selvinnyt, että päästäksemme noihin asetettuihin hiilipäästötavoitteisiin tulee rakennuksen betonirunko valaa hyvin vähähiilistä betonia käyttäen. Vähähiilinen betoni on osoittautunut hyvin vaativaksi talvibetonointiin johtuen alhaisesta lämmönkehityksestä kovettumisensa alkuvaiheessa. Vähähiilinen eli vihreä betonirunko ei sovellu riittävän riskittömästi talvirunkoon vaan korttelin kohteiden betonirungot tulisi toteuttaa ns. kesärunkoina. Kolmen vuoden valmistumisaika ensimmäisen kohteen aloittamisesta (tontin ostosta) ei tätä siten mahdollista.

Ehdotamme lisäksi, että esisopimuksen mukaista ehtoa 3 %:n vuotuisen koron lisäämisestä kauppahintaan varausta jatkettaessa ei sovelleta tässä tilanteessa. Ehdolla on tarkoitus turvata sovitun kauppahinnan ajantasaisuus, jos kaupanteko viivästyy alkuperäisestä aikataulusta. Vallitsevassa tilanteessa kauppahinnat eivät kuitenkaan ole nousseet, vaan hinnat ovat pikemminkin kääntyneet laskuun, kun asuntojen hinnat ovat laskeneet. Jos kauppahintaa korotetaan esisopimuksen mukaisesti, edellytykset saada hanke käyntiin heikkenevät entisestään.

Helsingissä 17.9.2024

Hartela Etelä-Suomi Oy

