



§ 614

Alueen varaaminen ja kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle aluetta koskevasta kiinteistökaupan esisopimuksesta (Laajasalo Kruunuvuorenranta, asuin- ja liiketilojen kortteli 49331)

HEL 2020-009924 T 10 01 01 00

Varisluodonkatu

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- valita liitteestä 1 ilmenevän alueen varauksensaajaksi ja toteuttajaksi YIT Suomi Oy:n (y-tunnus 1565583-5) 30.11.2017 päättyneen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun alueen osalta liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun alueen varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki laatii liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen YIT Suomi Oy:n (y-tunnus 1565583-5) kanssa ja myy liitteessä 1 mainitun alueen YIT Suomi Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamalle/määräämälle yhtiöille taikka perustettavan yhtiön luokun noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen osalta ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tekemään ehdotuksessa B mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtävään kaupakirjaan tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.
- kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja toiminnanohjaustiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa



henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän kauppakirjan ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- todeta, että muut ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä annetut tarjoukset eivät anna aihetta toimenpiteisiin.
- todeta, että kiinteistökaupan esisopimus tulee allekirjoittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunginvaltuusto on po. sopimuksen hyväksynyt.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta Kruunuvuorenranta 49331
- 2 Esisopimusluonnos Kruunis
- 3 YIT Suomi Oyn päivitetty projektisuunnitelma Kruunis
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12580
- 5 Hakuohje
- 6 Arviointimuistio
- 7 Maaperän tila – kohderaportti 12.4.2019
- 8 Maaperän tila – kohderaportti 15.4.2019
- 9 Kevan ehdotus Kolmisointu
- 10 NREP Oyn ja NCCn ehdotus Kruunu
- 11 Fira Oyn ehdotus Maininki
- 12 Oulun Rakennusteho Oyn ehdotus Vaahtopäät

Muutoksenhaku

Päätöskohta A Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Päätöskohta B, C ja D Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-



Muut osallistujat	lautakunta Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Kymp/Make	Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunki järjesti vuonna 2017 asuin- sekä liike- ja toimitilaa sisältävää Kruunuvuorenrannan keskustakorttelia koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn. Kilpailuaika päättyi marraskuussa 2017.

Arvioinnin tuloksena parhaaksi alustavaksi viite- ja konseptisuunnitelmaksi valittiin YIT Suomi Oy:n laatima "Brygga" -niminen ehdotus ja YIT kutsuttiin neuvottelukumppaniksi.

Neuvottelujen perusteella on nyt laadittu lopullinen projektisuunnitelma sekä asemakaavaehdotus kumppanuuskaavoituksena. Hankkeen nimi on sittemmin vaihtunut "Kruunikseksi". Keskustakortteli esitetään siten varattavaksi YIT Suomi Oy:lle ja korttelista laadittavaksi kiinteistökaupan esisopimus varauksensaajan kanssa.

Esittelijän perustelut

Aiemmat päätökset

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata korttelin 49331 luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä.

Helsingin kaupunki järjesti mainitun ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn kiinteistölautakunnan 4.5.2017 (224 §) hyväksymän hakuohjeen mukaisesti ja Kruunuvuorenrannan asemakaavan muutosluonnokseen pohjautuen.

Kilpailumenettely ja arviointi

Kilpailun pääsisältö

Menettelyn tarkoituksena oli tuottaa sen kohteena olevalle keskusta-toimintojen korttelialueelle ilmoittautumisvaiheessa esitettävän alustavan viite- ja konseptisuunnitelman perusteella ja neuvottelujen kautta



lopullinen projektisuunnitelma, joka tulee osaksi Korttelin luovutusso-
pimusta ja jonka mukaisesti Kortteli toteutetaan.

Kilpailun kulku

Kilpailu alkoi toukokuussa 2017 ja päättyi 30.11.2017.

Kilpailuun saatiin yhteensä viisi ehdotusta:

- YIT Rakennus Oy (nykyisin YIT Suomi Oy) yhteistyökumppaneineen ehdotuksella ”Brygga”
- Keva yhteistyökumppaneineen ehdotuksella ”Kolmisointu”
- NREP Oy yhteistyökumppaneineen ehdotuksella ”Kruunu”
- Fira Oy yhteistyökumppaneineen ehdotuksella ”Maininki”
- Oulun Rakennusteho Oy ehdotuksella ”Vaahtopää”.

Kaikki viisi tarjoajaa todettiin täyttävän hakuohjeessa asetetut yleiset kelpoisuusvaatimukset.

Ehdotukset arvioitiin keväällä 2018 ja arviointiin osallistui asiantuntijat kaupungin eri palveluista kaupunkiympäristön toimialalta ja kaupunginkansliasta.

Parhaaksi arvioidun ehdotuksen ”Brygga” laatineen YIT Suomi Oy:n kanssa aloitettiin neuvottelut. Neuvotteluissa kehitetyn lopullisen suunnitelman myötä esitetään nyt varausta YIT Suomi Oy:lle ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekemistä keskustakorttelista sen kanssa.

Arviointikriteerit ja ehdotusten arviointi lyhyesti

Kilpailuehdotukset arvioinnille oli asetettu seuraavat kriteerit:

- Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu
- Monipuoliset ja innovatiiviset asumisen ratkaisut
- Monipuoliset ja innovatiiviset liiketilojen ratkaisut sekä viihtyisyyden, laadun ja asiointikokemuksen huomiointi
- Asuin- ja liiketilojen rajapintojen hyödyntäminen ja tilojen väliset synergiaedut
- Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus
- Rakentamisen älykkyyttä, energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut
- Pysäköinnin innovatiiviset ratkaisut
- Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys
- Ilmoittautujan ja projektiorganisaation kuvaus



Yleisesti todettiin, että kilpailun taso oli varsin korkea, ja ehdotusten kirjo loi hyvät edellytykset arviointiryhmän työlle.

Yksikään ehdotus ei ollut valmis sellaisenaan, vaan kaikkia ehdotuksia olisi ollut kehitettävä edelleen. Arviointiryhmä pohti siksi myös ehdotuksien kehityskelpoisuutta. Voittaneelle ehdotukselle laadittiin jatkosuunnittelu-ohjeet.

YIT Suomi Oy:n ehdotus ”Brygga” arvioitiin täyttävän kokonaisuutena parhaiten asetetut arviointi- ja valintakriteerit; se oli ehdotuksista vahvin useimmilla arviointikriteereillä mitattuna. Siten ”Brygga” valittiin parhaaksi alustavaksi viite- ja konseptisuunnitelmaksi ja YIT Suomi Oy (tuolloin YIT Rakennus Oy) sen laatijana neuvottelukumppaniksi.

Ehdotusten arviointi on kokonaisuudessaan liitteenä olevassa arviointimuistiossa.

Parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman kehittäminen ja neuvottelut

Bryggan jatkosuunnitteluohjeet

YIT Suomi Oy:n ehdotukselle ”Brygga” annettiin jatkosuunnitteluohjeet. Pääasiallisesti jatkosuunnitteluohjeet koskivat ehdotuksen kaupunkikuvallisia seikkoja; rakennusten massoittelua, kokoa ja suuntausta sekä julkisivuja. Lisäksi edellytettiin kiinnitettävän huomiota asuntosuunnitteluun ja esittämään tarkempia, konkreettisia keinoja esitetyille energia- ja ekotehokkuusehdotuksille. Myös pysäköintiin liittyen edellytettiin lisätarkastelua ja –suunnittelua.

Lopullisen projektisuunnitelman pääsisältö

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on huomioitu kaupungin edellyttämät jatkosuunnitteluohjeet ja suunnitelmaa on kehitetty erityisesti kaupunkikuvallisten seikkojen osalta sekä energia- ja ekotehokkuuteen liittyvien aiheiden osalta.

Hankkeen nimi on sittemmin vaihtunut ”Kruunikseksi”, (lopullinen projektisuunnitelma, päivätty 16.9.2020).

Lopullinen projektisuunnitelma on esityksen liitteenä.

Asemakaava

Kruuniksen perusteella on laadittu aluetta koskeva asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 22.9.2020 (549 §) mainitun asemakaavaehdotuksen (tarkistettu ehdotus). Korttelia koskevaa asemakaavaa ei kuitenkaan vielä ole kaupunginvaltuustossa hyväksytty eikä se ole lainvoimainen.



Varausesitys ja esisopimus

Yleistä ja toimivalta

Keskustakorttelia koskevan hakuohjeen mukaisesti korttelista laaditaan varauspäättös ja esisopimus. Varauksesta päättää kaupunkiympäristölautakunta kaupunginhallituksen kilpailuun varaamista koskevan päätöksen mukaisesti ja esisopimuksesta kaupunginvaltuusto arvioidun kauppahinnan ollessa yli 10 miljoonaa euroa.

Projektisuunnitelma

YIT Suomi Oy:n lopullinen projektisuunnitelma "Kruunis" on olennainen osa keskustakorttelin esisopimusta ja sen toteutusvelvollisuutta. Tämän vuoksi esisopimuksessa velvoitetaan ostaja toteuttamaan kortteli sen laatiman ehdotuksen mukaisesti.

Kauppahinnat ja kauppahinnan vaiheistus

Esisopimuksen mukaiset yksikköhinnat ovat:

- asuintilat 900 euroa / k-m²
- päivittäistavarakaupan tilat sekä muut liiketilat 480 euroa / k-m²

Asemakaavaehdotukseen merkittyjen pääkäyttötarkoitusten (asuin- ja liiketilat) ja em. yksikköhintojen perusteella arvioitu kauppahinta (ilman mahdollisia korotuksia) olisi 19 839 000 euroa.

Lopullisen kauppakirjan laatimisen ja rakentamisen määräajat / velvollisuus ostaa kortteli sekä kauppahinnan vaiheistus

Esisopimuksen mukaan kortteli on tarkoitus toteuttaa viidessä vaiheessa. Kauppa on tehtävä ennen korttelin rakentamisen aloittamista. Kortteli tulee ostaa kokonaisuudessaan kerralla viimeistään 30.6.2022 mennessä. Kortteli myydään yhdellä kaupalla ja korttelin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin. Kaupantekotilaisuudessa ostaja suorittaa kaupungille ensimmäisessä toteutusvaiheessa käytettävää rakennusoikeutta vastaavan osan kauppahinnasta. Loppukauppahinnan tulee olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään 30.6.2024 mennessä.

Varauksensaaja (myöhemmin tässä kohdassa "ostaja") on esittänyt, että yllä mainittuihin määräaikoihin tullaan hyvin todennäköisesti hakemaan pidennystä. Kaupunki on tietoinen asiasta. Mikäli mainittuihin määräaikoihin myönnetään pidennystä, ostaja on velvollinen suorittamaan kauppahinnalle sen nykyarvon säilyttämistä varten laskettavan ja kauppahintaan lisättävän kahden ja puolen (2,5) prosentin vuotuisen korotuksen. Selvyyden vuoksi todetaan, että koko kauppahinnan tulee



kuitenkin olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään 31.12.2026 mennessä.

Ostajan on rakennettava kaupallisen keskuksen päivittäistavarakauppojen liiketilat kokonaan valmiiksi viimeistään 11/2026 ja kaupallisen toiminnan tulee alkaa tiloissa viimeistään vuoden 2026 loppuun mennessä. Edelleen ostajan on rakennettava kortteli kokonaan valmiiksi viimeistään 12/2027.

Mikäli korttelin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei ostaja pysty noudattamaan määräaika koskien sitä, milloin kauppahinnan tulee viimeistään kokonaisuudessaan olla maksettu (31.12.2026) ja / tai määräaikoja koskien korttelin valmistumista, kaupunki voi perustellusta syystä myöntää kauppahinnan maksamisen ja korttelin valmistumisen määräaikoihin pidennystä. Määräajan pidentämisen tarvehankinta suoritetaan tällöin aina määräaika kohtaisesti. Mikäli kaupungin myöntää tällöin kauppahinnan maksamisen määräaikaan pidennystä, ostaja on velvollinen suorittamaan kauppahinnalle sen nykyarvon säilyttämistä varten laskettavan ja kauppahintaan lisättävän kolmen (3) prosentin vuotuisen korotuksen.

Ostaja on esittänyt, että se tulee luovuttamaan kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden siten, että vakuuden arvo on yhteenlaskettuna aina maksamatta oleva kauppahinta ja siihen laskennallisesti lisätty 25 % määrä maksamattomasta kauppahinnasta.

Rahoitus- ja hallintamuodot sekä perheasuntovaatimus

Kortteliin tulee toteuttaa vähintään noin 60 % prosenttia vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa ja enintään noin 40 % vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa.

Omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta vähintään noin 30 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on vähintään 70 h-m².

Esisopimuksen muut ehdot

Esisopimukseen sisällytetään ehdot liittyen kaupungille kuuluvan alueella myöhemmin toteutettavaa kortteliä ja sitä ympäröiviä katuja koskevaan louhintaan.

Lisäksi sisällytetään Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot, jotka koskevat muun muassa jätteen putkikeräystä, palveluyhtiötä sekä valotaidetta.

Edelleen sisällytetään sopimussakkoa, vahingonkorvausta sekä sopimuksen purkamista ja voimassaoloa koskevat ehdot.



20.10.2020

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta Kruunuvuorenranta 49331
- 2 Esisopimusluonnos Kruunis
- 3 YIT Suomi Oyn päivitetty projektisuunnitelma Kruunis
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12580
- 5 Hakuohje
- 6 Arviointimuistio
- 7 Maaperän tila – kohderaportti 12.4.2019
- 8 Maaperän tila – kohderaportti 15.4.2019
- 9 Kevan ehdotus Kolmisointu
- 10 NREP Oyn ja NCCn ehdotus Kruunu
- 11 Fira Oyn ehdotus Maininki
- 12 Oulun Rakennusteho Oyn ehdotus Vaahtopäät

Muutoksenhaku

Päätöskohta A Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölautakunta
Päätöskohta B, C ja D Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaaja	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytän- töönpano Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö- lautakunta
Muut osallistujat	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytän- töönpano Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö- lautakunta
Kymp/Make	Esitysteksti