

Hartela Etelä-Suomi Oy
Ilmalantori 1
00240 Helsinki

Hakemus

17.10.2023

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 58231
00099 Helsingin kaupunki

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.

Toteutussopimuksen mukaan Hartela kohteen toteuttajana on velvollinen allekirjoittamaan ensimmäisen tontin kauppakirjan tai pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen (vähintään 6 500 k-m²) viimeistään 31.12.2023, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen. Rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 28.2.2024.

Tontista 1 muodostettujen tonttien kauppahinnan tulee sopimusten mukaan kokonaisuudessaan olla maksettu 30.4.2025.

Kaikkien varausalueelle toteutettavien rakennusten tulee valmistua viimeistään 31.12.2026.

Varausten ja toteutusaikojen jatkaminen

Pyydämme jatkamaan tonttien varauksia ja toteutusaikoja yhdellä vuodella siten, että tontin 4 kauppahinta on maksettava viimeistään 31.12.2024 ja rakentaminen aloitettava viimeistään 28.2.2025. Rakennusten tulee valmistua viimeistään 31.12.2027.

Lisäksi pyydämme, että tontin 3 ostamiselle ei aseteta määräaikaa, vaan tonttia koskee ainoastaan ehdotettu uusi koko korttelin valmistumispäivämäärä 31.12.2027.

Tontin hinnankorotus

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

Muut ehtojen muutokset

Pyydämme, että tontin 4 saa vaihtoehtoisesti toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Varausten jatkamisen ja muutosten perustelut

Ehdotamme, että tonttien varausta ja toteutusaikataulua jatketaan vuodella eteenpäin, koska inflaation ja lainakorkojen nousun vuoksi asuntokauppa on pysähtynyt.

Ehdotamme, että tontin 4 saa kokonaisuudessaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, jolloin vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osuus kasvaa aiemmin sovitusta 50 %:sta tontista 1 noin 63 %:iin, 6600/10500 k-m², nykyisten tonttien 3 ja 4 rakennusoikeudesta. Haluamme kasvattaa vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon määrää, jotta voimme toteuttaa yhden tontin kokonaisuudessaan vuokra-asuntotuotantona ja jotta saamme tontin 4 rakentamisen käynnistettyä tässä hankalassa markkinatilanteessa. Tällä hetkellä vuokra-asuntotuotanto on ainoa asuntotuotantomuoto, jolla hankkeen voi saada käynnistettyä lähitulevaisuudessa.

Ehdotamme, 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. Tässä tilanteessa kauppahinnat eivät kuitenkaan ole nousseet, vaan hinnat ovat kääntyneet laskuun, kun asuntojen hinnat ovat laskeneet. Jos kauppahintaa korotetaan esisopimuksen mukaisesti, edellytykset saada hanke käyntiin heikkenevät entisestään.

Helsingissä 17.10.2023

Hartela Etelä-Suomi Oy

