



08.03.2022

9 §**Siltasaarenportin toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan ehtojen muuttaminen (Kallio, Siltasaari, tontit 11307/7 ja 11306/8)**

HEL 2022-003279 T 10 01 01 01

Toinen linja 7 ja Siltasaarenkatu 13

Päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti, että Kallion Siltasaaren liike- ja toimistotontista 11307/7 ja liike-, asuin- ja toimistotontista 11306/8 13.2.2019 allekirjoitettua toteutussopimusta ja 7.1.2020 allekirjoitettua kiinteistökauppaa muutetaan seuraavasti:

1. toteutussopimuksen kohta 5.1. kohta (uudisrakennuksen toteutusaika) muutetaan liitteen 1 mukaiseksi
2. tonttien kauppakirjan 11. kohtaan tehdään lisäys, että toteutussopimuksen 5.1. kohta määräytyy muutetun liitteen 1 mukaisesti
3. oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun toteutussopimuksen muutoksen ja kiinteistökaupan lisäyksen sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Päätöksen perustelut

Allekirjoitettu toteutussopimus ja kiinteistökauppa

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 10.10.2018 järjestetyn suunnittelu- ja toteutuskilpailun perusteella Kallion Siltasaaren liike- ja toimistotontin 11307/7 (jäljempänä tontti A) ja liike-, asuin- ja toimistotontin 11306/8 (jäljempänä tontti B) ja uudisrakennusten toteuttajaksi Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunnan (jäljempänä HYY).

Samalla kaupunginvaltuusto päätti myydä tälle tai tämän omistamalle kiinteistöyhtiölle po. tontit yhteensä 15 154 000 eurolla ja tehdä tämän kanssa kilpailun aikana neuvotellun toteutussopimuksen tonttien uudisrakentamisesta.



08.03.2022

Toteutussopimuksessa on määritelty tonteille toteutettava uudisrakentaminen käyttötarkoituksineen, toteutusaikoineen ja lukuisine rasitteineen. Lisäksi tonttien kauppakirjaan on otettu ehto, että tontit tulee toteuttaa siten kuin toteutussopimuksessa on sovittu.

Kaupunki ja HYY allekirjoittivat 13.2.2019 toteutussopimuksen ja kiinteistökauppojen esisopimuksen.

Lisäksi uudishankkeen tarvitseman asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen kaupunki ja HYY:n omistama Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra allekirjoittivat 7.1.2020 tontteja koskevan kauppakirjan.

Kauppakirja ja toteutussopimus ilman liitteitä ovat päätöksen liitteinä 2 ja 3.

Toteutussopimuksen 5.1. kohdan mukaan uudisrakennusten kokonaisrakennusaika molemmille tonteille on 60 kuukautta tontteja koskevan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Edellä sanottu kauppakirjan allekirjoituspäivä 7.1.2020 huomioon ottaen molemmilla tonteilla tulee olla valmiina uudisrakennus 7.1.2025 mennessä.

Lisäksi kummallekin tontille on asetettu oma toteutusaika, joka on enintään 36 kuukautta sillä sijaitsevan vanhan virastotalon purkutöiden aloittamisesta. Tontin A purkaminen alkoi tammikuussa 2020, joten tontti tulee olla toteutettuna 31.1.2023. Tontin B purkaminen puolestaan alkoi huhtikuussa 2020, joten tontti tulee olla toteutettuna 30.4.2023.

Sovittujen kokonais- ja tonttikohtaisten toteutusaikojen tarkoituksena on saada varsin ahtaaseen paikkaan toteutettava vanhojen virastotalojen purkaminen ja sen jälkeinen maan päällä kahdesta erillisestä rakennuksesta koostuva uudisrakennushanke toteutettua riittävän tehokkaasti huomioon ottaen hankkeen koko, keskeinen sijainti, vilkas liikenne, läheiset naapurit, tonteilla sijaitsevat ja hankkeen yhteydessä uusittavat Hakaniemen metroaseman pohjoispään henkilösisäänkäynnit sekä kokonaisuuden tarvitsema hyvän rakennustavan mukainen realistinen ja turvallinen toteutusaika.

Sopimukseen on otettu euromääräiset työpäiväkohtaiset nousevat sopimussakot edellä sanottujen toteutusta koskevien määräaikojen ylityessä, jotka ilmenevät liitteenä 2 olevan toteutussopimuksen 5.1. kohdasta.

Toteutussopimuksen 5.2. kohdan mukaan toteuttajalla on kuitenkin oikeus saada edellä sanottuihin määräaikoihin viivästystä vastaava pidennys, jos se johtuu rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE



08.03.2022

1998) 20 §:ssä tarkoitetusta ylivoimaisesta esteestä (ns. force majeure) tai muusta yrityksestä riippumattomasta syystä, joka ei ole vähäinen.

Hakemus toteutusaikojen pidentämisestä COVID-19 -epidemiasta johtuen

HYY ja Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra pyytävät hakemuksessaan hankkeen toteutusmääräaikojen jatkamista seuraavin perustein:

”Tontin A purkutyöt aloitettiin tammikuussa 2020 ja tontin B huhtikuussa 2020. Hankkeen suunniteltu eteneminen kuitenkin häiriintyi keväällä 2020 COVID-19 -koronaviruksen maailman laajuisen leviämisen johdosta. Poikkeuksellinen, ennakoimaton tilanne johti rahoitus- ja kiinteistömarkkinoiden nopeaan muutokseen, joka edellytti hankkeen loppusuoralle neuvotellun rahoituksen uudelleen järjestelyä. Myös hankkeen päävuokralainen (hotellioperaattori) ilmoitti, ettei heillä ollut matkailualan pysähtyttyä enää mahdollisuutta pitää täysin kiinni aikaisemmista sitoumuksistaan heidän jo olemassa olevan hotellikapasiteetin jäätyä käyttämättömäksi. Käytännössä tämä siirsi hankkeen runkotöiden käynnistymistä suunnitellusta noin vuodella.

Hankkeen rahoitus on nyt järjestetty uudelleen ja allekirjoitettu joulukuussa 2021 Tilanteen selkeydyttyä tontin A runkotöitä on päästy jatkamaan syyskuun 2021 alusta lähtien. Tontin B runkotyöt pyritään käynnistämään keväällä/kesällä 2022, kun rahoitusjärjestelyjen viimeisetkin ehdot on täytetty ja runkourakoitsijoiden ja -toimittajien kapasiteetti pystytään varmistamaan.

Hanketta viedään tällä hetkellä eteenpäin täysimääräisesti tarkennetun aikataulun mukaisesti. Mikäli työt voidaan toteuttaa suunnitellusti, tontin A työt valmistuvat keväällä 2023 ja tontin B työt viimeistään vuoden 2024 kesällä. Valmistumisajankohdat vahvistetaan myöhemmin, kun hanke on edennyt riittävän pitkälle. Hanketta on edistetty osittain myös tonteittain, jonka johdosta toimistotontti A on selvinnyt koronan aiheuttamista haitoista vähemmällä kuin hotelli- ja asuintontti B.

Edellä todetun sekä toteutussopimuksen kohtiin 5.2 ja 5.3 perustuen pyydämme kaupunkia siirtämään hankkeen uudisrakentamisen välitavoitteiden toteutusaikaa kolmella kuukaudella tontin A osalta ja yhdellä vuodella ja kolmella kuukaudella tontin B osalta siten, että tontin A toteutussopimuksen mukainen valmistumisaika on huhtikuu 2023 ja tontin B heinäkuu 2024. Kokonaistoteutusaikaan (7.1.2025) ei ole tarpeen hakea muutosta, mutta luonnollisesti nykyisessä epävakaa maailmanpoliittisessa tilanteessa suuri epävarmuus kohdistuu aikataulullisesti raaka-aineiden ja rakennuskomponenttien saatavuuteen ja toimintusaikoihin. Edellä olevat aikataulut on laadittu parhaan ja ajantasaisimman tiedon mukaan, mutta hankeorganisaatio ei voi luonnollisesti-



08.03.2022

kaan poissulkea mahdollisuutta uusille yllätyksille, joilla saattaa olla vaikutusta em. toteutusaikatauluihin.”

Hakemus ja kuva rakennuspaikalta (25.2.2022) ovat liitteenä 4 ja 5.

Toteutusaikojen pidentäminen on perusteltua

Toteutussopimuksen ja tonttien kauppakirjan mukaisten toteutusaikojen pidentäminen hakemuksen mukaisesti on perusteltua huomioon ottaen edellä sanottu toteutussopimuksen poikkeuksellisia tilanteita koskeva ehto (force majeure) sekä vallitseva pitkittynyt koronatilanne ja sen aiheuttamat merkittävät haasteet hankkeen rahoitukselle, asiakashankinnalle ja rakenneosatoimituksille.

Lisäksi esitettävä muutos ja lisäys ovat vähäisiä, koska sopimuksessa ja kauppakirjassa sopimusosapuolille on annettu oikeus saada lisäaikaa ylivoimaisen esteen ilmaantuessa.

Toteutusaikaa tontin A osalta esitetään näin ollen pidennettäväksi kolmella kuukaudella 30.4.2023 saakka ja tontin B osalta yhdellä vuodella ja kolmella kuukaudella 31.7.2024 saakka.

Toimivalta

Tontit-yksikön päälliköllä on toimivalta päättää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1-9 kohtien perusteella tehtävien toimielinten hyväksymisen sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä (Kylk 15.5.2018, § 247).

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, johtava erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toteutussopimuksen 5.1. kohta muutettuna
- 2 Toteutussopimus 13.2.2019 ilman liitteitä
- 3 Kauppakirja 7.1.2020 ilman liitteitä
- 4 Hakemus
- 5 Kuva rakennuspaikalta 25.2.2022

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

5 (8)

08.03.2022

Kymp/Make/kiinteistösihteerit
ristölautakunta

Postiosoite
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 9 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



08.03.2022

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

8 (8)

08.03.2022

Timo Laiho
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 08.03.2022.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566