



§ 630

Kalasadaman keskuksen toteutussopimuksen ehtojen tarkistaminen ja muuttaminen (Kalasatama, korttelit 10620 - 16023)

HEL 2014-012503 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä seuraavat muutokset kiinteistölautakunnan 20.4.2017 (§ 180) tekemään päätökseen, joka koskee SRV Yhtiöt Oyj:n ja Helsingin kaupungin välistä Kalasadaman keskuksen toteutussopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta:

- SRV Yhtiöt Oyj:lle asetettua määräaikaa ostaa tonttien 10620/6 (877/1000) ja 10621/6 (768/1000) määräosat jatketaan kahdella vuodella eli 26.3.2022 asti. Samalla muutetaan toteutussopimuksen mukaisia vuotuisia kauppahintojen korotuksia siten, että edellä sanottujen tonttien vielä myymättä olevien määräosien osalta toteutussopimuksen mukainen vuotuinen korotus nousee kahdella prosenttiyksiköllä 27.3.2020 alkaen. Kaikkien tilalajien osalta kauppahintoihin lisättävä vuotuinen korotus on siten neljä (4) prosenttia 27.3.2020 ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta.
- Kalasadaman keskuksen yksityisten osien kokonaisaikataulu muutetaan siten, että SRV Yhtiöt Oyj on velvollinen toteuttamaan keskuksen yksityisten osien koko kerrosalan valmiiksi 31.12.2027 mennessä sen sijaan, että aiemman ehdon mukaan 95 % yksityisten osien kerrosalasta tuli olla valmiina 31.12.2024 mennessä.
- Kalasadaman keskuksen toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sopimusmuutoksen ehdoista poistetaan tontin 10620/6 määräosan käyttötarkoituksimuutoksesta aiheutuvalle lisäkauppahinnalle asetettu vakuusehto.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi seuraavat Kalasadaman keskuksen toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen tarkistukset:

- Kalasadaman keskuksen julkisten ja yksityisten osien toteuttamisen välitavoitteiden kohdan 8 mukaista määräaikaa on jatkettu viidellä (5) kuukaudella siten, että 26.3.2015 allekirjoitetun Kalasadaman toteutussopimuksen muutoksen mukaisesta yksityisten osien kerrosalasta oli 50 % rakennettu 30.11.2019 mennessä.
- Kalasadaman keskuksen kiinteistön kauppojen vakuus on tarkistettu 1 200 000 euron suuruiseksi. Vakuus toimii sopimussakkona, mikäli SRV Yhtiöt Oyj ei osta tai maksa toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti tonttien 10620/6 ja 10621/6 vielä



myymättä olevia määräosia tai maksa 31.5.2016 allekirjoitetun kauppahintojen tarkistamista koskevan sopimuksen ehtojen mukaisesti lisäkauppahintaa Kalasataman keskuksen tonteista ja pysyviä käyttöoikeuksista.

Edellä kuvatut muutokset ja tämän päätöksen yhteydessä tehdyt tekniluonteiset sopimustekstin ja suunnitelmien päivitykset sisältyvät liitteenä oleviin toteutussopimuksen (Liite 1) ja kiinteistökaupan esisopimuksen (Liite 2) muutossopimusten ehtoihin.

Muilta osin ei kiinteistölautakunnan 20.4.2017 (§ 180) antamaa päätöstä muuteta.

Kaupunkiympäristölautakunta oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön allekirjoittamaan edellä mainitut muutossopimukset (Liite 1 ja 2) ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen muutossopimukset tulevat voimaan vasta, kun molemmat sopimusmuutokset on allekirjoitettu ja kaupanvahvistaja on vahvistanut kiinteistökaupan esisopimuksen sopimusmuutoksen.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektinjohtaja Hannu Asikainen ja tiimipäällikkö Laura Mäkituomas. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Mäkituomas, tiimipäällikkö, puhelin: 310 36546
laura.makituomas(a)hel.fi
Hannu Asikainen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 79787
hannu.asikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kalasataman toteutussopimuksen muutos
- 2 Esisopimus T7 ja T8

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 58200
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



SRV	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö- lautakunta Liite 1 Liite 2
KYMP/Make	Esitysteksti Liite 1 Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.5.2011 Helsingin kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n (jäljempänä "SRV") välillä Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen, joka allekirjoitettiin 16.8.2011. Toteutussopimusta ja sen liitännäistä kiinteistökaupan esisopimusta muutettiin 26.3.2015 kaavavalituksen ja jatkosuunnittelun seurauksena.

SRV:n tulee allekirjoitetun toteutussopimuksen ja sen sisältämän suunnitteluratkaisun mukaisesti toteuttaa yksityisistä ja julkisista osista muodostuva iso ja monimuotoinen keskus Kalasatamaan Itäväylän ja metroraitteiden ympärille ja alle. Kokonaisuus käsittää mm. kauppakeskuksen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen, kahdeksan tornitaloa sekä terveyst- ja hyvinvointikeskuksen.

Sittemmin on kaupunki myynyt toteutussopimuksen mukaisesti Kalasataman keskuksen toteuttamisen edellyttämät kortteleiden 10620 -10623 tontit ja yleisille alueille osoitetut pysyvät käyttöoikeudet lukuun ottamatta tontin 877/1000 suuruista määräosaa tontista 10620/6 (jäljempänä myös "Torni 8") ja 768/1000 suuruista määräosaa tontista 10621/6 (jäljempänä myös "Torni 7"). Jo myytyjen tonttien ja käyttöoikeuksien kauppahinta on ollut yhteensä 145,4 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi kaupungilla on oikeus myöhemmin periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli keskuksen alueelle toteutetaan enemmän tai kalliimpia kerrosneliömetrejä kuin kauppahintaa määritettäessä oli käytetty.

Toteutussopimuksen lähtökohtana on ollut, että SRV sitoutuu kehittämään, suunnittelemaan, rakentamaan ja toteuttamaan kohteen täysin valmiiksi. Kaupunki myötävaikuttaa osaltaan sopimuksen tavoitteiden toteuttamisessa. Kaupunki ja SRV pyrkivät toimimaan hyvässä yhteistyössä keskuksen toteuttamiseksi.



Toteutussopimuksen mukaisesti alueelle on laadittu asemakaava, joka tuli lainvoimaiseksi 28.6.2013. Sen mukaan tontin 10620/6 (Torni 8) kaavamerkintä on KL-1 (hotellirakennusten korttelialue) ja tontin 10621/6 (Torni 7) kaavamerkintä on KT toimistorakennusten korttelialue).

SRV tuli jatkosuunnittelun yhteydessä siihen tulokseen, että Tornista 8 tulisi rakentaa hotellitornin sijasta toimistoja ja huoneistohotellin käsittävä hybriditorni ja Tornista 7 toimistotornin sijasta päiväkodin ja asuntoja käsittävä asuintorni.

Kiinteistölautakunta hyväksyi 20.4.2017 (§ 180) edellä sanotut muutokset sisältävät toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen muutoksen. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 8.11.2017 kyseiset muutokset mahdollistavan asemakaavamuutoksen, joka sittemmin tuli lainvoimaiseksi.

Vakuusehdon poistaminen muutossopimuksesta

Kiinteistölautakunnan 20.4.2017 antamaan päätökseen sisältyy ehto, jonka mukaan kaupungilla on oikeus saada tontin 10620/6 (Torni 8) määräosan omistajalta lisäkauppahintaa huoneistorakennusoikeuden ja asuntorakennusoikeuden välinen hintaero, mikäli tontin omistajalle myönnetään käyttötarkoitusmuutos huoneistohotellista asuinkäyttöön 10 vuoden kuluessa tontin määräosan kaupasta.

Edellä kuvatun ehdon vakuudeksi lautakunta asetti erillisen vakuusehdon, jonka mukaan SRV:n tulee antaa kaupungille tontin 10620/6 määräosan (Torni 8) käyttötarkoitusmuutosta koskevan lisäkauppahinnan vakuudeksi laskennallinen huoneistohotellirakennusoikeuden ja asuinrakennusoikeuden välisen hintaeron suuruinen kiinnitys.

Asemakaavamuutoksen johdosta nähtiin tarpeellisena jatkaa neuvottelua toteutussopimuksen ja muutossopimuksen yksityiskohtien tarkistamisesta ennen kiinteistölautakunnan 20.4.2017 päätöksen mukaista täytäntöönpanoa.

Tontin 10620/6 asemakaavamuutos sisältää lisämääräyksen, jonka mukaan tontin 10620/6 asuintilat tulee rakentaa huoneistohotellina. Tämän kaavamääräysmuutoksen johdosta huoneistohotellin muuttaminen asuintiloiksi edellyttää kaavamuutosta tai poikkeamispäätöstä. Näin ollen erillinen lisäkauppahinnan turvaava vakuus ei ole kaupungin kannalta välttämätön. SRV:n mukaan se haittaa kohteen sijoittajahankintaa. Tämän johdosta päätösehdotuksessa esitetään ko. vakuusehdon poistamista.

Aikataulumuutokset muutossopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen



Sopimusneuvotteluissa SRV on pyytänyt aikataulumuutoksia ostovelvoitetta koskevaan aikatauluun ja kokonaisaikatauluun.

SRV:ltä saatujen perustelujen mukaan kauppakeskus REDIn ja ensimmäisen asuintornitalon toteutus muodostui sille ennakoitua haasteellisemmaksi. Asuintornitalon rakennusvaiheessa tapahtunut laaja vesivahinko viivästytti rakennuksen valmistumista.

Samaan aikaan rakentamisen rahoitus on vaikeutunut pankkien kiristyneiden vakavaraisuusvaatimusten johdosta. Osasyynä tähän ovat euroalueen vaikutukset rakentamisaikana myytävien RS-kohteiden rahoitukseen. Suuren kokoluokan vuoksi kunkin RS-kohteena toteutettavan asuintornin rakentaminen edellyttää rahoitusta useammalta pankilta. Jokaiseen asuintornitaloon tulee vähintään 200 asuntoa.

Useamman tornirakennuksen rakentaminen on teknisesti ja taloudellisesti haastavaa toimivan kauppakeskuksen päällä. Nyt esitetyt aikataulumuutokset antaisivat SRV:lle sen toivomaa joustoa ja tukisivat rakentamisen sujuvaa etenemistä ja valmistumista.

Vaikka rakentaminen kestää pidempään, tornien rakentaminen vuoronperään saattaa vähentää kauppakeskukselle ja alueella liikkuville aiheutuvaa haittaa, kun liiketiloja ja katuja ei tarvitse sulkea yhtäaikaisesti useassa korttelissa.

Edellä mainituin perustein välitavoitetta ja yksityisten osien kokonaisaikataulua sekä määräaikaa vielä myymättä olevien tonttien ostamiseen esitetään päätösehdotuksen mukaisesti siirrettäväksi.

Kiinteistökauppojen vakuuden tarkistaminen

Vuonna 2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen mukaisesti SRV on luovuttanut kaupungille kiinteistökauppojen tekemisen vakuudeksi SRV:n antaman tarjouksen perusteella lasketusta tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien (jäljempänä "Redin kiinteistöjen") kokonaiskauppahinnasta viiden (5) prosentin suuruisen kaupungin hyväksymän vakuuden. Vuonna 2011 annetussa tarjouksessa arvioitiin Redin kiinteistöjen kauppahinnaksi n. 115 miljoonaa euroa, josta laskettiin kiinteistön kauppojen vakuuden arvo eli n. 5,7 milj. euroa (5 %).

Rakennusoikeuden määrän kasvusta johtuen SRV on ostanut kaupungilta Redin kiinteistöjä jo n. 145,4 miljoonalla eurolla, eli n. 30,5 miljoonalla eurolla yli alkuperäisen toteutussopimuksessa arvioidun kauppahinnan, jolle 5%:n vakuus aikoinaan annettiin. SRV:n jo ostamien kiinteistöjen osuus on koko ostettavasta Redin kiinteistökokonaisuudesta 89 %.



27.10.2020

Redin kiinteistökokonaisuudesta vielä ostamatta olevien kahden ns. tornikiinteistön (tonttien 10620/6 ja 10621/6 määräosat) arvo on toteutussopimuksen mukaan nyt yhteensä n. 18 miljoonaa euroa.

Edellä sanotun johdosta esitti SRV sopimusneuvotteluiden yhteydessä, että n. 5,7 miljoonan euron vakuuden arvoa tulisi tarkistaa 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen mukaisessa suhteessa vielä myymättä olevien tonttien määräosien arvoa mukaillen.

Ottaen huomioon, että edellä mainitun kiinteistökauppoja koskevan vakuuden lisäksi SRV on antanut kaupungille 4 miljoonan euron vakuudet hankkeen sopimuksen mukaisen toteutuksen osalta, kaupunki näkee kohtuulliseksi tarkistaa kiinteistökauppoja koskevan vakuuden määräksi 1,2 miljoonaa euroa, joka on n. 6,7 % vielä saamatta olevasta kahden tornikiinteistön kauppasummasta (n. 18. milj. euroa).

Kaupunkiympäristölautakunnan toimivalta

Kaupunginvaltuusto oikeutti 26.11.2014 (§ 367) kiinteistölautakunnan tekemään kaupungin ja SRV:n välisiin Kalasataman keskuksen toteutussopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa myöhemmin muutoksia, lisäyksiä ja täsmennyksiä edellyttäen, ettei sopimuskokonaisuus muutu olennaisesti toisenlaiseksi.

Kiinteistölautakunnan lakattua 1.6.2017 voimaan astuneen Helsingin kaupungin johtamisjärjestelmän uudistamisen myötä on Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta vastannut muun muassa kiinteistölautakunnan entisestä toimialasta lukuun ottamatta kaupunkiympäristölautakunnan jaostoille määrättyjä tehtäviä. Kaupunkiympäristölautakunnan toimivaltaan kuuluvat niin ikään hallintosäännön mukaisesti maankäyttöä koskevat päätökset, kuten kiinteistöjen myynnit kaupunginhallituksen määräämissä rajoissa. Nyt tehtävässä päätöksessä on kyse toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen muutoksista, jotka eivät olennaisesti muuta Kalasataman keskuksen sopimuskokonaisuutta toisenlaiseksi. Näin ollen voidaan katsoa kaupunkiympäristölautakunnan tulleen kiinteistölautakunnan sijaan päätösehdotuksen mukaisessa asiassa ja olevan siitä myös toimivaltainen päättämään.

Lopuksi

Vuoden 2017 kaavamuutoksen ja neuvotteluiden jälkeen Kalasataman keskuksen kauppakeskusosa, pysäköintilaitos ja puistokansi sekä julki-set osat (mm. itäväylä ja ympäröivät kadut) on otettu käyttöön. Ensimmäinen tornirakennus Asunto Oy Helsingin REDIn Majakka on valmistunut ja asukkaat muuttaneet sisään loppuvuodesta 2019. Toinen asuintorni Asunto Oy Helsingin REDIn Loisto on rakenteilla ja valmis-



tumassa marraskuussa 2021 ja myös keskuksen pohjoispuolelle sijoituvan kolmannen tornin (Lumo Uno) rakennustyöt ovat käynnistyneet. Muidenkin tornien suunnittelu on osin jo edennyt rakennuslupavaiheeseen. Alkuperäinen toteutussopimuksen muutos ja siihen tehty muutossopimus eivät enää kaikilta osin vastaa tämänhetkistä käsitystä toteutuksesta ja sen aikataulusta. Tämän johdosta ovat esitetyt muutokset tarpeellisia ja niillä varmistetaan edelleen monipuolisen kokonaisuuden toteuttaminen Kalasataman keskuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Mäkituomas, tiimipäällikkö, puhelin: 310 36546
laura.makituomas(a)hel.fi
Hannu Asikainen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 79787
hannu.asikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kalasataman toteutussopimuksen muutos
- 2 Esisopimus T7 ja T8

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
SRV

KYMP/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.04.2017 § 180

Kiinteistölautakunta 03.05.2016 § 180

Kiinteistölautakunta 12.11.2015 § 495

Kaupunginvaltuusto 26.11.2014 § 367