

10.5.2022

Esisopimukseen tontin ostamiselle merkityn määräajan pidentäminen (Laajasalo, (AK) 49331/1)

HEL 2022-005027, Varisluodonkatu, A1149-664

Hakemus

YIT Suomi Oy pyytää 5.4.2022 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki pidentäisi kiinteistökaupan esisopimukseen (allekirjoitettu 30.6.2021) merkittyjen korttelin 49331 ostamista, kauppahinnan maksamista sekä korttelin valmiiksi rakentamista koskevia määräaikoja. YIT Suomi Oy hakee edellä mainittuihin määräaikoihin yhden (kalenteri)vuoden siirtoa eteenpäin.

Taustaa

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata asuin- sekä liike- ja toimitilaa sisältävän Kruunuvuorenrannan keskustakorttelin 49331 luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä. Helsingin kaupunki järjesti mainitun ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn kiinteistölautakunnan 4.5.2017 (224 §) hyväksymän hakuohjeen mukaisesti ja asemakaavan muutosluonnokseen pohjautuen.

Arvioinnin tuloksena parhaaksi alustavaksi viite- ja konseptisuunnitelmaksi valittiin YIT Suomi Oy:n laatima ”Brygga” -niminen ehdotus ja YIT kutsuttiin neuvottelukumppaniksi. Neuvottelujen perusteella laadittiin lopullinen projektisuunnitelma sekä asemakaavaehdotus kumppanuuskaavoituksena. Todetaan, että hankkeen nimi on sittemmin vaihtunut ”Kruunikseksi”.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 20.10.2020 (614 §) varata keskustakorttelin 49331 YIT Suomi Oy:lle. Kaupunginvaltuusto päätti 20.1.2021 (1 §) tehdä kiinteistökaupan esisopimuksen YIT Suomi Oy:n kanssa sekä myydä korttelin YIT Suomi Oy:lle tai tämän perustamalle/määräämälle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Asemakaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.11.2020 (327 §) Kruunuvuorenrannan keskustakortteilta koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12580. Asemakaavasta kuitenkin valitettiin. Valituksen käsittely oikeudessa on kesken eikä asemakaava ole vielä lainvoimainen.

10.5.2022

Esisopimuksen määräaikoja

Esisopimuksen mukaan kaupunki on arvioinut, että kortteli 49331 (myöhemmin myös "kortteli") on rakentamiskelpoinen 06/2022. Ostajan (YIT Suomi Oy) velvollisuus on esisopimuksen mukaan ostaa kortteli kokonaisuudessaan kerralla viimeistään 30.6.2022. Kaupantekotilaisuudessa kauppahinnasta suoritetaan ensimmäisessä toteutusvaiheessa (toteutusvaiheita on esisopimuksen mukaan yhteensä viisi) käytettävää rakennusoikeutta vastaava osa kokonaiskauppahinnasta. Lisäksi esisopimuksen mukaan ostajalla on oikeus saada ostolle asetettuun määräaikaan pidennystä, mikäli kortteli ei ole po. ajankohtana ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen. Pidennystä voi saada siihen saakka, kunnes kortteli on rakentamiskelpoinen.

Esisopimuksessa todetaan myös, että loppukauppahinta tulee olla suoritettu kaupungille viimeistään 30.6.2024 ja kauppahinta voidaan maksaa korkeintaan neljässä erässä. Ostajan on rakennettava Kruuniksen päivittäistavarakauppojen liiketilat kokonaan valmiiksi viimeistään 11/2026. Lisäksi todetaan, että päivittäistavarakaupan tulee myös olla käyttöönottovalmiina mainittuna ajankohtana ja kaupallisen toiminnan tulee päivittäistavarakaupan liiketiloissa alkaa viimeistään mainittua 11/2026 ajankohtaa seuraavan kuukauden loppuun mennessä (12/2026). Edelleen todetaan, että ostajan on rakennettava kortteli kokonaan valmiiksi viimeistään 12/2027.

Mikäli kaupunki myöntää kaupan tekemiselle (ja ensimmäistä toteutusvaihetta vastaavan kauppahinnan osan suorittamisen) määräaikaan pidennystä, ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle sen nykyarvon säilyttämistä varten laskettavan ja kauppahintaan lisättävän kahden ja puolen (2,5) prosentin vuotuisen korotuksen alkuperäistä määräaika (30.6.2022) seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Edelleen mikäli ostaja hakee loppukauppahinnan suorittamisen määräaikaan pidennystä ja pidennys ostajalle myönnetään, ostaja on velvollinen suorittamaan kauppahinnalla sen nykyarvon säilyttämistä varten kahden ja puolen (2,5) prosentin vuotuisen korotuksen alkuperäistä määräaika (30.6.2024) seuraavasta päivästä (1.7.2024) lukien kauppahinnan maksamiseen asti. Selvyyden vuoksi todetaan, että koko kauppahinta tulee kuitenkin olla esisopimuksen mukaan kokonaisuudessaan maksettu viimeistään 31.12.2026. Mikäli kauppahintaa ei ole maksettu kokonaisuudessaan 31.12.2026 mennessä ja ostajalle on myönnetty kauppahinnan maksamiselle pidennystä, ostaja on velvollinen suorittamaan kauppahinnalle sen nykyarvon säilyttämistä varten laskettavan ja kauppahintaan lisättävän kolmen (3) prosentin vuotuisen korotuksen alkuperäistä määräaika (30.6.2024) seuraavasta päivästä kauppahinnan maksamiseen asti.

10.5.2022

Määräajan pidentäminen

Kuten edellä on todettu, Kruunuvuorenrannan keskustakortteleiden asemakaava ei ole lainvoimainen vaan asemakaavasta on valitettu. Valituksesta johtuen alueen katuja ei ole voitu vielä rakentaa eikä korttelin 49331 ole rakentamiskelpoinen esisopimukseen merkittynä ajankohtana (06/2022). Todetaan, että kaupunki on antanut vastineensa hallinto-oikeudelle koskien valituksia vuosi sitten (kevät 2021). Yleensä kaavavalitusten käsittely hallinto-oikeudessa kestää noin vuoden. Oletus on, että hallinto-oikeuden ratkaisu asiaan saadaan lähiaikoina. Mikäli asemakaava hallinto-oikeuden käsittelyn jälkeen saadaan voimaan, voidaan katujen rakentaminen aloittaa. Kaupunki on arvioinut, että kortteli 49331 olisi rakentamiskelpoinen 06/2023.

Ostaja (YIT Suomi Oy) esittää, että kaupunki pidentäisi kiinteistökaupan esisopimukseen merkittyjen korttelin 49331 ostamista, kauppahinnan maksamista sekä korttelin valmiiksi rakentamista koskevia määräaikoja.

Tämänhetkisen arvion mukaan kortteli olisi kesäkuussa 2023 rakentamiskelpoinen. Korttelin ostamiselle esisopimuksessa asetettua määrättyä aikaa voidaan näin ollen pidentää vuodella 30.6.2023 saakka. Kortteli ei ole rakentamiskelpoinen ostajasta riippumattomasta syystä. Siten on perusteltua pidentää ostamiselle asetettua määräaikaa ilman kauppahinnan korotusta (nykyarvon säilyttämiseksi).

Ostajan kanssa on sovittu, että tässä vaiheessa pidennetään vain ostamiselle asetettua määräaikaa. Muiden määräaikojen (kauppahinnan maksaminen kokonaisuudessaan ja korttelin rakentaminen valmiiksi) pidentämistä harkitaan tarvittaessa myöhemmin.