

15.6.2023

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

HEL 2022-005027, Varisluodonkatu, A1149-664

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.

Nyt YIT Suomi Oy pyytää kiinteistökaupan esisopimukseen merkittyjä korttelin 49331 ostamista, kauppahinnan maksamista sekä korttelin valmiiksi rakentamista koskevia määräaikoja pidennetään. Todetaan, että ostamiselle merkittyä määräaika jatkettiin vuonna 2022 30.6.2023 saakka, koska asemakaava ei vielä ollut lainvoimainen eikä tontti rakentamiskelpoinen.

Nyt YIT Suomi Oy (myöhemmin myös ”YIT”) pyytää 8.6.2023 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki pidentäisi kiinteistökaupan esisopimukseen (allekirjoitettu 30.6.2021) merkittyjen korttelin 49331 ostamista, kauppahinnan maksamista sekä korttelin valmiiksi rakentamista koskevia määräaikoja.

Asemakaava ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 25.11.2020 (327 §) hyväksymän ja 19.12.2022 voimaan tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12580 mukaan kortteli 49331 kuuluu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL).

15.6.2023

Tontin 49331/1 pinta-ala on 10 569 m² ja sen osoite on Pitkäluodonkatu / Haakoninlahdenkatu. Tontti on merkitty rekisteriin 15.4.2023.

Esisopimuksen määräaikoja

Esisopimuksen mukaan kaupunki on arvioinut, että kortteli 49331 (nykyisin tontti 49331/1) 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. Selvyiden 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)

15.6.2023

prosentin vuotuisen korotuksen alkuperäistä määräaika (30.6.2024) seuraavasta päivästä kauppahinnan maksamiseen asti.

Tontin ostamiselle merkityn määräajan pidentäminen 2022

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 12.5.2022 (95 §) jatkaa esisopimukseen kirjattua tontin ostamiselle merkittyä määräaika vuodella 30.6.2023 saakka. Muita esisopimukseen kirjattuja määräaikoja ei tuolloin jatkettu.

Ostamiselle asetettua määräaika jatkettiin, koska tontti ei ollut 30.6.2022 rakentamiskelpoinen esisopimukseen merkittynä ajankohtana (06/2022). Todetaan, että Kruunuvuorenrannan keskustakortteleiden asemakaava lainvoimaistui valituskäsittelyn jälkeen joulukuussa 2022 (kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan marraskuussa 2020).

Katujen rakentaminen / tontin 49331/1 rakentamiskelpoisuus

Kuten edellä on todettu, kaavavalituksesta johtuen tonttia ympäröiviä katuja ei ole voitu vielä rakentaa. Nyt asemakaava on tullut voimaan ja katurakentamista voidaan viedä eteenpäin. Korttelia 49331 sen pohjoisosassa rajaavan kadun (Varisluodonkadun pohjoisosa) katusuunnitelmat ovat lainvoimaisia. Pitkäluodonkadun, Varisluodonkadun ja Stansvikin rantakadun katusuunnitelmat ovat kesäkuussa olleet kaupunkiympäristölautakunnassa. Lautakunta kuitenkin päätti jättää ne vielä kokouksessaan 13.6.2023 pöydälle. Todetaan, että suunnittelua voidaan viedä eteenpäin, vaikka katusuunnitelmat eivät vielä olekaan lainvoimaisia. Korttelia 49331 ympäröivien katujen rakentaminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2023. Kuten edellä on jo todettu kaupunki ja YIT yhteensovittavat tontin ja katujen rakentamisen siten, että YIT:n on mahdollista aloittaa tontin esirakentaminen syksyllä 2023.

On arvioitu, että varsinainen rakentaminen tontilla 49331/1 voisi alkaa keväällä 2024.

Tontin louhinta ja louheen vastaanottaminen

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan kaupunki vastaa tontin 49331/1 louhintaurakasta ja kuljettaa suurimman osan louheesta pois tontin alueelta korvauksetta.

YIT:n kanssa on käyty neuvotteluja koskien louhintaa ja sen suorittamista tontilla. Todetaan, että on tarkoituksenmukaisempaa siirtää louhintavastuu hankkeen erityispiirteiden ja vaativuuden vuoksi hankkeelle itselleen. Louhinnasta aiheutuvat kustannukset jaetaan hankkeen ja kaupungin kanssa erikseen sovittavalla tavalla.

15.6.2023

YIT:n mukaan tarve louheen poiskuljettamiselle tontilta sijoittuu aikavälille 10/2023 – 05/2024 (tämä hetken arvio, mikäli katurakentaminen voi alkaa arvioidussa aikataulussa). Massakoordinaattorin kanssa on selvitetty, että kaupunki voi vastaanottaa louhetta Kruunuvuorenrannan alueella (Koirasaaret) 06/2024 saakka.

Hakemus

YIT Suomi Oy pyytää 8.6.2023 päivättyllä hakemuksellaan, että kaupunki pidentäisi kiinteistökaupan esisopimukseen (allekirjoitettu 30.6.2021) merkityn korttelin 49331 (nykyisin tontti 49331/1) ostamista, kauppahinnan maksamista sekä korttelin valmiiksi rakentamista koskevia määräaikoja.

Määräaika	Esisopimus 30.6.2021	Jatkaminen 12.5.2022 (päätös)	Hakemus
Lopullinen kiinteistökauppa	30.6.2022	30.6.2023	31.3.2024
Kauppahinta maksettu	30.6.2024		31.3.2026
Kauppahinnan takaraja	31.12.2026		30.9.2028
PT-kauppojen valmistuminen	30.11.2026		31.8.2028
PT-kauppojen toiminnan aloittaminen	31.12.2026		30.9.2028
Koko kortteli valmis	31.12.2027		30.9.2029

YIT:n tarkoitus on hakea tontin vuokraamista lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten heti alkusyksystä 2023. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä hankkeelle haetaan myös maisematyölupaa, jonka nojalla tontin 49331/1 esirakentaminen (louhinta) voidaan aloittaa.

Kuten edellä on todettu, kaupunki ja YIT yhteensovittavat tontin ja katujen rakentamisen siten, että YIT:n on mahdollista aloittaa tontin esirakentaminen syksyllä 2023. Tontti 49331/1 olisi siten rakentamiskelpoinen esisopimuksessa mainitulla tavalla keväällä 2024.

15.6.2023

YIT:llä tulee olla tontin omistus- ja hallintaoikeus louhintatöiden alkaessa. Tästä johtuen kiinteistökauppa tehtäisiin heti kun maisemaly lupa on saatu ja tontin esirakentaminen voidaan katurakentamisen puolesta aloittaa.

YIT esittää, että tontin 49331/1 ostamiselle merkittyä määräaika jatkettaisiin kuitenkin 03/2024 saakka ja mahdolliset kauppahinnan tarkistukset tehtäisiin sen mukaan (pitkä esirakentamisvaihe). Edelleen YIT esittää, että vaikka em. määräaikoja nyt pidennettäisiin, ei kauppahintaa (/maksamatonta kauppahintaa) tarkisteta (kauppahinnan nykyarvon säilyttämistä varten) esisopimukseen merkittyjen alkuperäisten määräaikojen mukaisesti vaan vasta esitettyjen uusien määräaikojen mukaan.

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan YIT maksaa kaupantekotilaisuudessa ensimmäistä toteutusvaihetta vastaavan kauppahinnan osan (ensimmäinen toteutusvaihe maanalaisia tiloja ja liikerakennusoikeutta). YIT esittää, että kaupantekotilaisuudessa ei maksettaisi koko ensimmäistä toteutusvaihetta vastaavaa kauppahinnan osaa johtuen pitkästä esirakentamisvaiheesta. Kauppahinta (ensimmäistä toteutusvaihetta vastaava kauppahinnan osa) maksettaisiin kokonaisuudessaan vasta, kun tontti on rakentamiskelpoinen (arvio 03/2024). Kaupantekotilaisuudessa maksettaisiin vain pieni osa kauppahinnasta.

Esisopimukseen merkittyjen määräaikojen pidentäminen

YIT pyytää esisopimukseen merkittyjen määräaikojen pidentämistä edellä tämän muistion kohdassa "Hakemus" esitetyn taulukon mukaisesti.

Tällä päätöksellä pidennetään esisopimukseen merkittyä tontin ostamiselle asettua määräaika. Määräaika pidennetään 30.9.2023 saakka. Muiden hakemuksessa esitettyjen määräaikojen pidentämisestä sekä kauppahinnan maksamista koskevista seikoista päätetään myöhemmin kesälomien jälkeen. Kiinteistökauppaan liittyy vielä tässä vaiheessa avoimia kysymyksiä. Koska tontin ostamisen määräaika on 30.6.2023, täytyy ostamisen määräajan jatkamisesta kuitenkin päättää jo tässä vaiheessa.

Tontin rakentamiskelpoisuuden viivästyminen johtuu ostajasta riippumattomista syistä. Näin ollen on perusteltua jatkaa ostamiselle asettua määräaika ilman kauppahinnan korotusta (nykyarvon säilyttämiseksi).