



HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Asuin- ja liiketontin (AL, 18 390 + li 6 850 k-m²) esisopimuksen mukaisten määräaikojen pidentäminen (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49331/1)

HEL 2022-005027, Pitkäluodonkatu / Haakoninlahdenkatu

Kilpailumenettely ja alueen varaaminen

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 (myöhemmin myös ”YIT”) 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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kiinteistökaupan esisopimuksessa myytävään alueeseen viitataan termillä ”Kortteli” (kortteli 49331). Tässä muistiossa samaan myytävään alueeseen viitataan termillä ”tontti” (tontti (AL) 49331/1).



HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Asemakaava ja tonttiedot

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).

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

Tontille (AL) 49331/1 on osoitettu yhteensä asuinrakennusoikeutta 18 390 k-m² ja liikerakennusoikeutta yhteensä 6 850 k-m².

Todetaan, että asemakaava lainvoimaistui valituskäsittelyn jälkeen.

3D-kiinteistön muodostus

Kuten edellä on todettu tontti (AL) 49331/1 on merkitty rekisteriin 13.4.2023. YIT on esittänyt, että aikoo myöhemmin hakea tonttijaon muutosta, jossa peruskiinteistöstä 49331/1 muodostettaisiin 3D-kiinteistöjä asumiseen ja asumista palvelevaa pysäköintiä varten, muodostuva peruskiinteistöön jäisi liikerakennusoikeus (vähittäiskauppa).

Todetaan, että 3D-tontinmuodostukseen liittyvät asiat ovat vielä kesken eikä päätöstä 3D-kiinteistöjen muodostamisesta ole vielä tehty. Kaupunki varaa oikeuden kommentoida mahdollista 3D-kiinteistönmuodostusta tontinluovutuksen näkökulmasta.

Tontin toteuttaminen vaiheittain

Esisopimuksen mukaan tontti (AL) 49331/1 on tarkoitus toteuttaa vaiheittain. Tontti toteutetaan esisopimuksen mukaan seuraavasti (toteuttamisjärjestys):

- ensimmäinen vaihe: 3 470 k-m² liikerakennusoikeutta, joka vastaa ensimmäistä vaihetta kauppakeskuksesta ja maanalaisista tiloista,
- toinen vaihe: 5 530 k- m² asuinrakennusoikeutta, joka vastaa ensimmäistä vaihetta asuinrakentamisesta,
- kolmas vaihe: 3 380 k- m² liikerakennusoikeutta, joka vastaa toista vaihetta kauppakeskuksesta,



HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

- neljäs vaihe: 6 920 k- m² asuinrakennusoikeutta, joka vastaa toista vaihetta asuinrakentamisesta, ja.
- viides vaihe: 5 940 k- m² asuinrakennusoikeutta, joka vastaa kolmatta ja viimeistä vaihetta asuinrakentamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12580 mukaan tontille (AL) 49331/1) on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 18 390 k-m² ja liikerakennusoikeutta yhteensä 6 850 k-m².

Kiinteistökaupan esisopimuksen määräaikoja

Esisopimuksen mukaan kaupunki on arvioinut, että tontti (AL) 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.



HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Kauppahinnan maksaminen

Tontin kauppahinta määräytyy kerrosneliömetrikohtaisten (k-m²) yksikköhintojen perusteella siten, että asuintilojen osalta yksikköhinta on 900 euroa ja päivittäistavarakaupan tilojen ja muiden liiketilojen osalta 480 euroa.

Ostaja on esisopimuksen mukaan velvollinen suorittamaan kauppahinnan Kaupungille seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

Ostaja suorittaa kaupantekotilaisuudessa ensimmäisessä toteutusvaiheessa käytettävää, rakennusluvasta todettavaa, rakennusoikeutta vastaavan osan kauppahinnasta (liikerakennusoikeutta vähintään 3 470 k-m²). Mikäli ostamista haetaan ennen kuin ensimmäisen vaiheen rakennuslupa/-luvat on tullut/ovat tulleet lainvoimaiseksi, kauppahinta määritellään esisopimuksessa esitetyn ensimmäistä toteutusvaihetta vastaavan rakennusoikeuden perusteella. Ostaja on tällöin velvollinen mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten noudattamaan, mitä lisäkauppahinnan määrittelystä on sovittu. Edelleen kauppahinnan osan määrittelyssä noudatetaan sitä, mitä edellä on kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittelystä sovittu.

Esisopimuksen mukaan ostaja suorittaa ensimmäistä toteutusvaihetta vastaavan kauppahinnan osan kokonaisuudessaan kaupungille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksen kauppahinnan tultua suoritetuksi kokonaisuudessaan.

Kaupunki voi esisopimuksen mukaan perustellusta ja painavasta syystä myöntää tontin kauppahinnan maksamisen ja tontin valmistumisen määräaikoihin pidennystä. Mikäli kaupunki myöntää kaupan tekemiselle (ja ensimmäistä toteutusvaihetta vastaavan kauppahinnan osan suorittamisen) määräaikaan pidennystä, ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perusteiden määrättyväälle kauppahinnalle sen nykyarvon säilyttämistä varten laskettavan ja kauppahintaan lisättävän kahden ja puolen (2,5) prosentin vuotuisen korotuksen alkuperäistä määräaikaan (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



HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

nykyarvon säilyttämistä varten kahden ja puolen (2,5) prosentin vuotuisen korotuksen alkuperäistä määräaikaa (30.6.2024) seuraavasta päivästä (1.7.2024) lukien kauppahinnan maksamiseen asti.

Mikäli toisen ja/tai kolmannen ja /tai neljännen ja/tai viidennen toteutusvaiheen mukainen rakennuslupa/-luvat ei ole tullut/eivät ole tulleet lainvoimaiseksi vielä edellä mainittuna määräaikana (30.6.2024), mainittujen toteutusvaiheiden kauppahinta määritellään esisopimuksessa esitetyn toista ja/tai kolmatta ja /tai neljättä ja/tai viidettä toteutusvaihetta vastaavan rakennusoikeuden perusteella. Tällöin noudatetaan lisäkauppahinnan osalta, mitä sen määrittelystä on esisopimuksessa sovittu.

Edelleen 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 määräaikaa (30.6.2024) seuraavasta päivästä kauppahinnan maksamiseen asti.

Kiinteistöpanntioikeus vakuutena maksamattomalle kauppahinnalle

Kaupungin hyväksi tullaan perustamaan kiinteistöpanntioikeus. Kiinnityksen tulee olla suuruudeltaan sellainen, että se kattaa maksamatta olevan kauppahinnan ja siihen laskennallisesti lisätyn 25 % määrän maksamattomasta kauppahinnasta.

Todetaan, että ostajalla on oikeus luovuttaa edellä mainitun kiinteistöpanntioikeuden sijaan tai sen rinnalla muun kaupungin hyväksymän vakuuden siten, että vakuuden arvo kattaa yhteenlaskettuna aina maksamatta olevan kauppahinta ja siihen laskennallisesti lisätyn 25 % määrän maksamattomasta kauppahinnasta.

Aikaisemmat tontin ostamiselle merkityn määräajan pidentämiset

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



HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

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).

Edelleen asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 21.6.2023 (160 §) jatkaa esisopimukseen kirjattua tontin ostamiselle merkittyä määräaika 30.9.2023 saakka.

Tontit-yksikön päällikkö päätti 6.10.2023 (47 §) vähäisesti tarkistaa esisopimusta sopimukseen merkittyjen määräaikojen osalta seuraavasti:

- tontin ostamiselle merkitty määräaika (esisopimus kohta 5.4.) on entisen 30.9.2023 sijaan 31.5.2024,
- loppukauppahinnan maksamiselle merkitty määräaika (esisopimus kohta 6.5.) on entisen 30.6.2024 sijaan 31.5.2026,
- Kruunuksen päivittäistavarakauppojen liiketilojen valmistumiselle kokonaan valmiiksi merkitty määräaika (esisopimus kohta 6.4.) on entisen 30.11.2026 sijaan 31.10.2028,
- Kruunuksen päivittäistavarakaupan toiminnan aloittamiselle merkitty määräaika (esisopimus kohta 6.4.) on entisen 31.12.2026 sijaan 30.11.2028,
- kauppahinnan maksamiselle merkityn takarajan määräaika (esisopimus kohta 6.5.) on entisen 31.12.2026 sijaan 30.11.2028 ja
- koko korttelin valmistumiselle merkitty määräaika (esisopimus kohta 6.4.) on entisen 31.12.2027 sijaan 30.11.2029.

Tontin rakentamiskelpoisuuden viivästyminen johtuu ostajasta riippumattomista syistä. Näin ollen ostamiselle asettua määräaika ja muita määräaikoja jatkettiin ilman kauppahinnan korotusta.

Katujen rakentaminen / tontin 49331/1 rakentamiskelpoisuus

Kaavavalituksesta johtuen tonttia ympäröiviä katuja ei vielä rakennettu. Asemakaavan tultua voimaan voidaan katurakentamista eteenpäin. Korttelia 49331 sen pohjoisosassa rajaavan kadun (Varisluodonkadun pohjoisosa) katusuunnitelmat sekä Pitkäluodonkadun, Varisluodonkadun ja Stansvikin rantakadun katusuunnitelmat ovat lainvoimaisia. Katuja ei kuitenkaan ole



HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

päästy alueella rakentamaan johtuen katurakentamisesta tehdyistä hallintopakkohakemuksista (valituksista).

Tontin louhinta ja louheen vastaanottaminen

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

Kaavavalituksesta johtuen tontin louhintaa ei ole vielä voitu tehdä.

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. Hanke hakee rakennusluvan hakemisen yhteydessä maisematyölupaa. Tontin esirakentaminen voi alkaa, kun hanke saa maisematyöluvan. Kuten edellä todettiin tontin esirakentaminen ja varsinainen rakentaminen vaatii yhteensovittamista katurakentamisen kanssa.

Louhinnasta aiheutuvat kustannukset jaetaan hankkeen ja kaupungin kanssa erikseen sovittavalla tavalla.

Hakemus

YIT Suomi Oy pyytää 5.9.2023 päivätyllä 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 (päätös 12.5.22), 30.9.2023 (päätös 21.6.23) ja 31.5.2024 (päätös 5.6.23)	30.6.2025
Kauppahinta maksettu	30.6.2024	31.5.2026 (päätös 5.9.23)	30.6.2027

Kauppahinnan takaraja	31.12.2026	30.11.2028 (päätös 5.9.23)	30.12.2029
PT-kauppojen valmistuminen	30.11.2026	30.10.2028 (päätös 5.9.23)	31.11.2029
PT-kauppojen toiminnan aloittaminen	31.12.2026	30.11.2028 (päätös 5.9.23)	30.12.2029
Koko kortteli valmis	31.12.2027	30.11.2029 (päätös 5.9.23)	31.12.2030

YIT esittää, että tontin 49331/1 ostamiselle merkittyä määräaikaä jatkettaisiin 06/2025 saakka ja mahdolliset kauppahinnan tarkistukset tehtäisiin sen mukaan (pitkä esirakentamisvaihe ja valitukset). 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. Tämä tarkoittaa, että mikäli kauppahintaa on vielä maksamatta kauppahinnan maksamisen määräpäivänä (30.6.2027) tarkistetaan maksamatonta kauppahintaa määräpäivää (30.6.2027) seuraavasta päivästä lähtien 2,5 % vuotuisella korolla. Mikäli kuitenkin kauppahintaa ei ole kokonaisuudessaan maksettu 31.12.2029 (kauppahinta takaraja) mennessä, tarkistetaan maksamatonta kauppahintaa kauppahinnan maksamisen takarajapäivästä (30.6.2027, alkuperäinen määräaika 30.6.2024) seuraavasta päivästä lähtien 3 % vuotuisella korolla.

Esisopimukseen merkittyjen määräaikojen pidentäminen

Tontin rakentamiskelpoisuuden viivästyminen johtuu ostajasta (YIT) riippumattomista syistä. Ensin katurakentamista eikä tontin esirakentamista voitu aloittaa aiotussa aikataulussa kaavavalituksen takia. Kaavan lainvoimaistuttua katurakentamisen suunnittelu saatiin käyntiin ja katurakentaminen oli tarkoitus aloittaa. Katurakentamiseen alueella liittyen tehtiin kuitenkin hallintopakkohakemukset Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen (ELY) sekä Etelä-Suomen aluehallintoviranomaiselle (AVI). Katurakentamista alueella ei ole tehtyjen hakemusten vuoksi voitu edistää.



HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

YIT on osaltaan pyrkinyt edistämään oman rakennushankkeensa suunnitelmien (esirakentamisen) yhteensovittamista katurakentamisen kanssa.

YIT esittää, että ostamista, kauppahinnan maksamista sekä korttelin valmiiksi rakentamista koskevia määräaikoja pidennetään rakentamiskelpoisuuden ja valitusten viivästymistä vastaavalla ajalla (arvioitu aika) ja että mahdolliset kauppahinnan tarkistukset tehtäisiin pitkä esirakentamisvaihe (esisopimuksen mukaan kaupunki louhii tontin – nyt esirakentamisesta vastaa YIT) ja valitusten käsittely huomioiden.

Määräaikoja on perusteltua pidentää esitetyllä tavalla. Edelleen on perusteltua jatkaa tontin ostamiselle asettua määräaikaa sekä loppukauppahinnan maksamisen määräaikoja ilman kauppahinnan korotusta.