



11.01.2021

Asia/8

## § 10

### V 20.1.2021, Kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen ja alueen myyminen (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, asuin- ja liiketilojen kortteli 49331)

HEL 2020-009924 T 10 01 01 00

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää:

- tehdä liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen YIT Suomi Oy:n (y-tunnus 1565583-5) kanssa sekä
- myydä liitteen 2 mukaisen alueen YIT Suomi Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamalle/määräämälle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen osalta ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Varausaluekartta Kruunuvuorenranta 49331
- 2 Esisopimusluonnos Kruunis
- 3 Hakuohje
- 4 Arviointimuistio
- 5 YIT Suomi Oyn päivitetty projektisuunnitelma Kruunis
- 6 Asemakaava- ja asemakaavan muutos nro 12580

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakumenettelyn osallistujat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

## Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

## Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

## Puhelin

+358 9 310 1641

## Faksi

+358 9 655 783

## Y-tunnus

0201256-6

## Tilinro

F10680001200062637

## Alv.nro

F102012566



11.01.2021

Asia/8

Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely

Kaupunginhallitus on 28.11.2016 § 1081 päättänyt varata Laajasalon Kruunuvuorenrannan korttelin 49331 luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä keskustatoimintojen korttelin ja siihen sisältyvien liike- ja asuntotonttien suunnittelua varten.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan järjestämään ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettely), päättämään sen ehdoista sekä valitsemaan hakumenettelyn perusteella alueen varauksensaajat ja toteuttajat.

Kiinteistölautakunta on 4.5.2017 § 224 päättänyt Kruunuvuorenrannan keskustakorttelin ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä koskevan hakuohjeen hyväksymisestä ja hakumenettelyn järjestämisestä.

Kaupunki järjesti ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn kiinteistölautakunnan 4.5.2017 hyväksymän hakuohjeen mukaisesti ja Kruunuvuorenrannan asemakaavan muutosluonnokseen pohjautuen. Hakumenettely päättyi 30.11.2017.

Hakumenettelyn tarkoituksena oli tuottaa sen kohteena olevalle keskustatoimintojen korttelialueelle hakumenettelyn ilmoittautumisvaiheessa esitettävän alustavan viite- ja konseptisuunnitelman perusteella ja myöhempien neuvottelujen kautta lopullinen projektisuunnitelma, joka tulee osaksi korttelin luovutussopimusta ja jonka mukaisesti kortteli toteutetaan.

Hakumenettely oli avoin kaikille kelpoisuusehdot täyttävillä hakijoilla tai hakijayhteenliittymillä. Hakumenettelyyn ei voinut ilmoittautua vain korttelin joiltakin osin, vaan ilmoittautumisen ja alustavan suunnitelman tuli koskea korttelia kokonaisuudessaan. Hakijalla tuli olla käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttävä riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan niin sanotun hybridikorttelin toteuttamiseksi.



11.01.2021

Asia/8

Hakuohje on liitteenä 3.

## Hakemukset ja hakumenettelyn ratkaiseminen

Hakumenettelyn päättymisaikaan mennessä saatiin viisi ehdotusta:

- YIT Rakennus Oy (nyk. YIT Suomi Oy) yhteistyökumppaneineen ehdotuksella ”Brygga”
- Keva yhteistyökumppaneineen ehdotuksella ”Kolmisointu”
- NREP Oy yhteistyökumppaneineen ehdotuksella ”Kruunu”
- Fira Oy yhteistyökumppaneineen ehdotuksella ”Maininki”
- Oulun Rakennusteho Oy ehdotuksella ”Vaahtopää”.

Arviointiryhmä arvioi kilpailuehdotukset keväällä 2018 liitteenä 4 olevan arviointimuistion mukaisesti. Arviointiin osallistui asiantuntijoita kaupunkiympäristön toimialalta sekä kaupunginkansliasta.

Yleisesti todettiin, että kilpailun taso oli varsin korkea ja ehdotukset loivat hyvät edellytykset arviointiryhmän työlle. Yksikään ehdotus ei ollut valmis sellaisenaan, vaan kaikkia ehdotuksia oli kehitettävä edelleen. Arviointiryhmä pohti näin ollen myös ehdotuksien kehityskelpoisuutta.

YIT Suomi Oy:n ehdotus ”Brygga” arvioitiin täyttävän kokonaisuutena parhaiten asetetut arviointi- ja valintakriteerit. Se oli ehdotuksista vahvin useimmilla arviointikriteereillä mitattuna. Siten ”Brygga” valittiin parhaaksi alustavaksi viite- ja konseptisuunnitelmaksi ja YIT Suomi Oy valittiin neuvottelukumppaniksi.

## Parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman kehittäminen ja neuvottelut

YIT Suomi Oy:n ehdotukselle ”Brygga” annettiin jatkosuunnitteluohjeet.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on huomioitu kaupungin edellyttämät jatkosuunnitteluohjeet. Suunnitelmaa on kehitetty erityisesti kaupunkikuvallisten seikkojen osalta sekä energia- ja ekotehokkuuteen liittyvien aiheiden osalta. Hankkeen nimi on sittemmin vaihtunut ”Kruunikseksi”.

Lopullinen projektisuunnitelma on liitteenä 6.

## Asemakaava

Hankeen perusteella on laadittu aluetta koskeva asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus. Kaupunginvaltuusto on 25.11.2020 § 327 hyväksynyt Kruunuvuorenrannan keskuskortteleiden asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (nro 12580).

## Hakumenettelyn ratkaiseminen ja korttelin varauksensaajan valitseminen



Kaupunkiympäristölautakunta on 20.10.2020 § 614 päättänyt varata korttelin 49331 YIT Suomi Oy:lle. Päätös tehtiin ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy varausaluetta koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Asemakaavan ote on liitteenä 6.

#### Rahoitus- ja hallintamuoto

Kortteliin tulee toteuttaa vähintään noin 60 % prosenttia vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa sekä enintään noin 40 % vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa. Omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta vähintään noin 30 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

#### Kiinteistökaupan esisopimus ja alueen myyminen

Hakuohjeen (kiinteistölautakunta 4.5.2017 § 224) mukaan kortteli luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunki vahvistaa korttelille myyntiperiaatteet. Kaupunginhallitus on 1.4.2019 § 220 hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Siirtymäsäännösten mukaan linjaukset ja soveltamisohjeet koskevat niiden hyväksymisen jälkeen vireille tulleita tontin- ja kehittämisvarauksia sekä tontinluovutuksia. Ennen päätöstä vireille tulleiden hankkeiden osalta noudatetaan aiemmin voimassa olleita käytäntöjä ja periaatteita.

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa nro 12580 kortteliin on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 18 390 k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeutta yhteensä 6 850 k-m<sup>2</sup>.

Esisopimuksen mukaiset yksikköhinnat ovat:

- asuintilat 900 euroa / k-m<sup>2</sup>
- päivittäistavarakaupan tilat sekä muut liiketilat 480 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten (asuin- ja liiketilat) sekä yksikköhintojen perusteella arvioitu kauppahinta (ilman mahdollisia korotuksia) on noin 19 839 000 euroa.

Kauppahinta on markkinaehtoinen ottaen huomioon ulkopuolisen arvioitsijan laatima arviolausunto kohteen markkina-arvoista, vertailukauppahinnat sekä markkinaolosuhteet. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Esisopimuksen mukaan kortteli on tarkoitus toteuttaa viidessä vaiheessa. Kiinteistön kauppa on tehtävä ennen korttelin rakentamisen aloitta-



mista. Kortteli tulee ostaa kokonaisuudessaan kerralla viimeistään 30.6.2022 mennessä. Kortteli myydään yhdellä kaupalla ja korttelin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin. Kaupantekotilaisuudessa ostaja suorittaa kaupungille ensimmäisessä toteutusvaiheessa käytettävää rakennusoikeutta vastaavan osan kauppahinnasta. Loppukauppahinnan tulee olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään 30.6.2024 mennessä.

Mikäli mainittuihin määräaikoihin myönnetään pidennystä, ostaja on velvollinen suorittamaan kauppahinnalle sen nykyarvon säilyttämistä varten laskettavan ja kauppahintaan lisättävän kahden ja puolen (2,5) prosentin vuotuisen korotuksen. Koko kauppahinnan tulee kuitenkin olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään 31.12.2026 mennessä.

Ostajan on rakennettava kaupallisen keskuksen päivittäistavarakauppojen liiketilat kokonaan valmiiksi viimeistään 11/2026 ja kaupallisen toiminnan tulee alkaa tiloissa viimeistään vuoden 2026 loppuun mennessä. Edelleen ostajan on rakennettava kortteli kokonaan valmiiksi viimeistään 12/2027.

Mikäli korttelin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei ostaja pysty noudattamaan määräaikaa siitä, milloin kauppahinnan tulee viimeistään kokonaisuudessaan olla maksettu (31.12.2026) ja/tai määräaikoja koskien korttelin valmistumista, kaupunki voi perustellusta syystä myöntää kauppahinnan maksamisen ja korttelin valmistumisen määräaikoihin pidennystä. Määräajan pidentämisen tarvehankinta suoritetaan tällöin aina määräaikaohjaisesti. Mikäli kaupungin myöntää tällöin kauppahinnan maksamisen määräaikaan pidennystä, ostaja on velvollinen suorittamaan kauppahinnalle sen nykyarvon säilyttämistä varten laskettavan ja kauppahintaan lisättävän kolmen (3) prosentin vuotuisen korotuksen.

Ostaja on esittänyt, että se tulee luovuttamaan kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden siten, että vakuuden arvo on yhteenlaskettuna aina maksamatta oleva kauppahinta ja siihen laskennallisesti lisätty 25 % määrä maksamattomasta kauppahinnasta.

Esisopimukseen sisältyy sopimussakkoa, vahingonkorvausta sekä sopimuksen purkamista ja voimassaoloa koskevat ehdot sekä Kruunuvooren rannan alueelliset lisäehdot, jotka koskevat muun muassa jätteen putkikeräystä, palveluyhtiötä ja valotaidetta.

Kortteli ja osa sitä ympäröivistä kaduista edellyttävät louhintaa. Esisopimukseen on sisällytetty ehdot koskien kaupungin vastuulle kuuluvaa, myöhemmin toteutettavaa korttelin ja sitä ympäröivien katujen louhintaa.



11.01.2021

Asia/8

## Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösesityksen oikeuttaa tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimus ja sen perusteella tehtävät kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen ja kauppakirjoihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Varausaluekartta Kruunuvuorenranta 49331
- 2 Esisopimusluonnos Kruunis
- 3 Hakuohje
- 4 Arviointimuistio
- 5 YIT Suomi Oyn päivitetty projektisuunnitelma Kruunis
- 6 Asemakaava- ja asemakaavan muutos nro 12580

## Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Otteet

### Ote

Hakumenettelyn osallistujat

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6

## Tiedoksi



11.01.2021

Asia/8

---

Kaupunkiympäristölautakunta

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566