

LIITE 6

MUISTIO KALASATAMAN KESKUKSEN TOTEUTUSSOPIMUKSEN MUUTTAMISESTA

Kalasadaman keskuksen kilpailu, allekirjoitettu toteutussopimus ja asemakaavamuutos

Kaupunki järjesti vuosina 2010 - 2011 Kalasadaman keskuksen suunnittelu- ja toteutuskilpailun metroraitteisiin ja Itäväylään rajautuvasta neljästä Kalasadaman keskustakorttelista nro 10595–10598. Kilpailun voitti SRV tarjouksellaan ja suunnitteluratkaisullaan.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2011, 98 § hyväksyä, että kaupungin ja SRV:n välillä allekirjoitetaan keskuksen suunnitteluratkaisun toteuttamisesta toteutussopimus. Kaupunki ja SRV allekirjoittivat 16.8.2011 toteutussopimuksen ja siihen liittyvän kiinteistökauppojen esisopimuksen, sosiaali- ja terveysaseman huoneenvuokrasopimuksen ja julkisia osia koskevan KVR-urakkasopimuksen.

Toteutussopimuksen mukaisesti SRV suunnittelee ja toteuttaa yksityisistä ja julkisista osista muodostuvan Kalasadaman keskuksen sopimukseen liitetyn suunnitteluratkaisun ja sopimuksessa sanottujen määräaikaisten ja ehtojen mukaan sen jälkeen, kun keskuksen toteuttamisen mahdollistava asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Toteutussopimuksen mukaan keskus (176 370 k-m² ja 244 440 brm²) muodostuu metroraitteiden ja Itäväylän ympärille ja alle toteutettavasta isosta maanalaisesta ja maanalaisesta kauppa- ja viihdekeskuksesta (55 155 k-m²), kuudesta korkeasta asuintornitalosta (86 375 k-m²), yhdestä toimistotornitalosta (14 235 k-m²) ja yhdestä hotellitornitalosta (9 800 k-m²). Tornitaloissa on 20 – 33 kerrosta. Tornitalot tulevat olemaan Suomen korkeimpiin kuuluvia rakennuksia (max. + 121 metriä). Lisäksi SRV suunnittelee ja toteuttaa toteutussopimuksen mukaan metroraitteiden pohjoispuoleisen kauppakeskusosan päälle kaupungin sosiaali- ja terveysaseman tilat ja vuokraa ne kaupungille 20 vuodeksi (10 305 htm²) pääomavuokran perustessa pääoma-arvoon 17 e/htm². Pääomavuokra on sidottu indeksiin.

Edelleen SRV toteuttaa toteuttamissopimuksen mukaan 4,9 miljoonan euron (alv 0 %) korvausta vastaan keskuksen 300 liityntäpysäköintipaikkaa sekä kaupungin omistukseen ja käyttöön noin 45 miljoonan euron (alv 0 %) korvausta vastaan keskuksen ja sen ympärille julkisia osia kuten siltoja, katuja, metrolaiturin jatkamisen, metron uuden sähkönsyöttöaseman. Koko Kalasadaman aluetta palvelevan jäteaseman SRV toteuttaa kaupungin perustaman jäteasemayhtiön omistukseen ja käyttöön.

SRV on toteutussopimuksessa sitoutunut maksamaan kaupungille keskuksen toteuttamiseen tarvittavista kortteleista ja yleisten alueiden pysyvistä käyttöoikeuksista noin 115 miljoonaa euroa.

Toteutussopimukseen liittyen kaupunki ja SRV allekirjoittivat 16.8.2011 toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä esisopimuksen keskuksen toteuttamiseen tarvittavien kortteleiden ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien ostamisesta, KVR-urakkasopimuksen keskuksen ja sen ympäristöön toteutettavista julkisista osista. Samalla kaupunki ja SRV allekirjoittivat sosiaali- ja terveysasemaa koskevan 20 vuoden pituisen huoneenvuokrasopimuksen.

Kaupungin ja SRV:n välillä allekirjoitettu sopimuskokonaisuus liitteineen on nähtävänä esittelijällä.

Kaupunki on laatinut allekirjoitetun toteutussopimuksen jälkeen keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen nro 12070. Asemakaavamuutos tuli voimaan 28.6.2013 korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä yksityishenkilön tekemän valituslupahakemuksen. Asemakaavamuutoksessa keskuksen uusiksi korttelinumeroiksi on merkitty 10620 – 10623. Asemakaavamuutos on päätösesityksen liitteenä 5.

Keskuksen jatkosuunnittelu ja toteutussopimuksen muutostarpeet lyhyesti

SRV käynnisti toteutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen keskuksen rakennuslupaan tähtäävän jatkosuunnittelun. Jatkosuunnittelun aikana on ilmennyt, että keskuksen suunnitteluratkaisua, toteutusjärjestystä sekä sen seurauksena myös toteutussopimusta on tarpeen tarkistaa useiden kohtien osalta. Samalla on esitetään tehtäväksi myös sellaiset muutokset, jotka ovat korttelialueen asemakaavavalituksen ja sen aiheuttaman viivästyksen vuoksi tarpeellisia.

Kiinteistövirasto ja SRV ovat päässeet neuvotteluissa yhteisymmärrykseen suunnitteluratkaisusta ja tarvittavasta sopimusmuutoksesta. Keskus esitetään toteuttavan sopimusmuutoksen liitteenä A olevan suunnitelmamuutoksen mukaan. Päätösehdotuksen liitteenä 2 on valikoituja keskeisimpiä havainnekuvia suunnitelmamuutoksen mukaisesta muutetusta keskuksesta.

Tärkeimmät muutokset ovat:

SRV toteuttaa erillisen sosiaali- ja terveysaseman välittömästi keskuksen pohjoisosaa vastapäätä kaavoitettaville ja kaupungin omistamille Työpajankadun palvelusrakennuskorttelialueen tonteille 10627/1 (14 000 k-m²) ja 10627/2 (5000 k-m²) ja aseman tilaohjelma laajenee sovitusta 10 805 htm²:sta noin 18 000 htm²:een.

Keskuksen kaupallinen osio muuttuu ja laajenee uuden liiketilakonseption johdosta. Keskuksen maanalainen liiketila kasvaa noin 7 000 k-m²:stä 21 000 k-m²:iin, kun osa keskuksen suunnitellusta kellaripysäköinnistä sijoitetaan keskuksen alle toteutettavaan erilliseen kalliopysäköintilaitokseen. Lisäksi kauppakeskus laajentuu maanpäällä noin 5 500 k-m²:n verran kaventaen asemakaavan mukaista Kalasatamankatua 25 metrillä 14 metriin. Koko keskuksen kaupallinen liiketila kasvaa edellä mainittujen

ja erillisen sosiaali- ja terveysaseman muutosten johdosta 55 155 k-m2:stä noin 84 500 k-m2:iin.

Keskuksen tornien asunto-, toimisto- ja hotellirakennusoikeus kasvaa nykyisestä 110 410 k-m2:stä 131 594 k-m2:iin. suntorakennusoikeuden osuus tästä kasvusta on noin 20 000 k-m2. Lisäksi keskuksen metroradan pohjoispuolinen, Hermannin rantatiehen rajoittuva hotellitorni muuttuu toimistotorniksi ja metroradan eteläpuolinen toimistotorni puolestaan hotellitorniksi.

Keskuksen kokonaisrakennusoikeus ilman sosiaali- ja terveysasemaa ja sen muutosta kasvaa noin 165 000 k-m2:stä 215 000 k-m2:iin.

Esitettävän sopimusmuutoksen mukaan sopimusmuutoksen liitteeksi A otettava suunnitelmamuutos korvaa 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.1. kohdassa sanotun alkuperäisen suunnitteluratkaisun lukuun ottamatta teknisen osan kohtia 8, 9, 12 ja 14 - 18 ja liitteenä 1 olevia ekologisia tavoitteita ja kriteereitä.

Esitettävän sopimusmuutoksen on tarkoitus myös korvata kokonaan 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.15 kohdassa sovitut sosiaali- ja terveysaseman toteuttamista ja vuokraamista koskevat ehdot, 8. kohdassa sovitut keskuksen tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien ostamista koskevat ehdot, 5. kohdassa sovitut Kalasataman keskuksen toteutusaikaa koskevat ehdot ja 8.4 kohdan keskukselle vuokrattavia maanalaisia alueita koskevat ehdot.

Lisäksi sopimusmuutokseen esitetään otettavaksi uutena asiana edellä sanotun keskuksen kauppakeskusosan laajentuminen osittain Kalasatamankadulle ja tätä vastaavan rakennusoikeuden myyminen.

Muilta osin 16.8.2011 allekirjoitettu toteutussopimus jää voimaan.

Esitettävä sopimusmuutos suunnitelmamuutoksineen esitetään seuraavaksi tarkemmin aihealueittain.

Suunnitelmamuutos sosiaali- ja terveysaseman osalta

SRV:n toteutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen käynnistämässä keskuksen rakennuslupiin tähtäävässä suunnittelussa on ilmennyt, että keskuksen metroraitteiden pohjoispuolisen kauppakeskusosan yläosaan toteutettavan ja kaupungille vuokrattavan sosiaali- ja terveysaseman ja sen päälle osittain toteutettavien korkeiden tornitalojen hyvin erilaisten toimintojen ja rakenteiden yhteensovittaminen tilaohjelmineen molempia osia hyvin palvelevaksi kokonaisuudeksi on erittäin vaikeaa sekä rakennusteknisesti että eriaikaisten toteutusaikojen takia.

SRV on tämän vuoksi esittänyt, että sosiaali- ja terveysasemalle kaavoitetaan erilliset tontit keskuksen pohjoisosaa vastapäätä olevalle kaupungin omistamalle vielä rakentamattomalle satamakäytöstä poistuneelle alueelle (tuleva Työpajankatu) ja SRV toteuttaa niille

erillisen sosiaali- ja terveysaseman. Erillisille tonteille toteuttaminen mahdollistaa myös sosiaali- ja terveysaseman hankeeseen kasvattamisen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto laati SRV:n esityksen perusteella asemakaavaehdotuksen erillistä sosiaali- ja terveysasemaa varten tarvittavista palvelurakennusten korttelialueen P-tonteista 10627/1 (14 000 k-m²) ja 2 (5 000 k-m²), jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.9.2014. Asemakaavamuutos nro 12231 on päätösesityksen liitteenä 3.

Sosiaalilautakunta hyväksyi 23.9.2014 sosiaali- ja terveysaseman (tuleva terveys- ja hyvinvointikeskus) tarveselvityksen, jonka mukaan asema voi siirtyä keskustakorttelista viereiseen palvelurakennusten korttelialueeksi kaavoitetun korttelin nro 10627 tonteille 1 ja 2 (jäljempänä P-tontit) ja aseman vuokrattava huoneistoala kasvaa sovitusta 10 805 htm²:stä noin 18 000 htm²:iin. Pääomavuokra olisi edelleen enintään 17 euroa/htm² lisätynä alkuperäisen tarjouksen ja toteutussopimuksen välisellä indeksinousulla. Laajentuvan sosiaali- ja terveysaseman suunnittelu ja toteutus tapahtuu sopimusmuutoksen liitteeksi D otettavan tarveselvityksen ja 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen liitteeksi 6 otetun aiemman tarveselvityksen vaatimusten mukaan.

Esittelijän mielestä ei ole estettä, että sosiaali- ja terveysasema kaavoitetaan, suunnitellaan ja toteutetaan erillisille P-tonteille aivan keskuksen pohjoispuolelle SRV:n ehdotuksen ja sosiaali- ja terveyslautakunnan päätöksen mukaan. Sosiaali- ja terveysaseman sijainti sekä asiakkaiden ja työntekijöiden kulkuyhteydet metroaseman laiturille säilyvät edelleen hyvinä.

Sosiaali- ja terveysasemaa koskevia taloudellisia sopimusehtoja ei esitetä muutettavaksi.

Jäljempänä on erikseen sanottu sosiaali- ja terveysaseman erillisten P-tonttien ostamisesta ja maksamisesta sekä sosiaali- ja terveysaseman toteuttamisesta ja vuokraamisesta.

Suunnitelmamuutos keskuksen suunnittelukonseptin, kalliopysäköintilaitoksen ja katualueelle laajentumisen osalta

SRV:n toteutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen käynnistämässä keskuksen rakennuslupiin tähtäävässä suunnittelussa on myös ilmennyt, että keskuksen katutaso ja sillalla olevan metroradan välille likimäärin sijoittuvalle kauppakeskuksen liiketilakonseptille on olemassa selvästi toimivampi ratkaisumalli kuin toteutussopimuksessa on aikanaan sovittu. Keskuksen katutaso alapuolelle on tarkoituksenmukaista lisätä kaupallista liiketilaa niin, että osa sinne suunnitelluista kellaripysäköintipaikoista sijoitetaan keskuksen alle toteutettavaan erilliseen kalliopysäköintilaitokseen.

SRV:n esittämän suunnitelmamuutoksen mukaan edellä esitetyn sosiaali- ja terveysaseman siirtäminen keskuksen pohjoispuoliselle erillisille tonteille kasvattaa keskuksen kaupallisia maanpäällisiä ja maanalaisia liike- ja viihdetiloja 55 155 k-m²:stä noin 84 500 k-m²:iin. Tämä sisältää keskuksen maanpäällisen kaupallisen osan laajentumisen noin 5 500 k-m²:llä Kalasatamankadun katualueelle kaventaen katua voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 25 metristä 14 metriin. Katutilan kaventuminen on mahdollista, koska mahdollisesti myöhemmin toteutettava uusi raitiovaununlinja tulee uusimman liikennesuunnitelman mukaan keskuksen länsipuolelle Hermannin rantatielle. Keskuksen laajentuminen osittain Kalasatamankadun katualueen puolelle edellyttää kuitenkin vielä erillistä asemakaavamuutosta, joka on vireillä. Lisäksi asunto-, toimisto- ja hotellitornien rakennusoikeus kasvaa 110 410 k-m²:stä 131 594 k-m². Lähes koko kasvu on asuntorakentamista (20 000 k-m²). Kaikkiaan keskuksen torneihin tulee asuntorakentamista noin 106 000 k-m².

Keskuksen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin muutosten johdosta 165 000 k-m²:stä 215 000 k-m²:iin, kun sosiaali- ja terveysasemaa ja sen muutosta ei oteta huomioon.

Esitettävä suunnitelmamuutos kauppakeskuksen uuden liiketilakonseptin, katualueelle laajentumisen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen osalta ilmenee päätösesityksen liitteestä 2.

Esittelijän mielestä SRV:n esittämä suunnitelmamuutos on keskuksen toteutuksen kannalta tarkoituksenmukainen ja myös kaupungin kannalta sekä toiminnallisesti että muutoin perusteltu. Kaikkiaan kaupungille keskuksen ja erillisen sosiaali- ja terveysaseman tonteista ja rakennusoikeuksista tuleva kauppahinta nousee edellä mainituista muutoksien johdosta noin 115 miljoonasta eurosta arviolta 150 miljoonaan euroon. Esittelijä puoltaa suunnitelmamuutoksen hyväksymistä osana esitettävää sopimusmuutosta.

Sosiaali- ja terveysaseman toteuttaminen ja vuokraaminen

16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.15. kohdassa on sovittu sosiaali- ja terveysaseman toteuttamisesta keskuksen kauppakeskuksen yläosaan ja sen vuokraamisesta kaupungille 20 vuodeksi vuokran perustuessa pääoma-arvoon 17 euroa/htm².

Esittelijän mielestä 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.15. kohta tulisi kuitenkin korvata kokonaan päätösesityksen liitteenä 1 olevan sopimusmuutoksen 3. kohdalla, jos kaupunki hyväksyy edellä SRV:n esittämän ja sosiaalilautakunnan puoltaman sosiaali- ja terveysaseman siirron erillisille P-tonteille nro 10627/1 ja 2 ja hankekoon kasvattamisen 10805 htm²:stä noin 18 000 htm²:seen.

Vuokra-aika olisi edelleen 20 vuotta optio-oikeuksin. Sopimusmuutos ei heikennä kaupungin oikeuksia sosiaali- ja terveysaseman vuokralaisena eikä tältä osin muuta aiemmin sovittuja ehtoja.

Sosiaali- ja terveysasemasta 16.8.2011 allekirjoitettu huoneenvuokrasopimus korvataan uudella sopimuksella viimeistään ennen erillisen aseman rakennus- ja toteutussuunnitelmien hyväksymistä.

Tonttien ostaminen ja maksaminen erillistä sosiaali- ja terveysasemaa varten

16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 8. kohdassa on sovittu keskuksen tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien ostamisesta. SRV:llä on sopimuksen 8.1. kohdan mukaan oikeus ja velvollisuus ostaa kukin keskuksen toteuttamisen edellyttämä tontti ja yleisten alueiden pysyvä käyttöoikeus (rakennusoikeus) ennen keskuksen varsinaisten yksityisten osien rakennustöiden aloittamista po. tontilla. Lisäksi toteutussopimuksen 8.2. kohdassa on todettu keskuksen sijoittuvan sosiaali- ja terveysaseman osalta myytävän rakennusoikeuden perustuvan yksikköhintaan 400 euroa/k-m².

Esittelijän mielestä 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 8. kohdan mukainen ehto tonttien ostamista ja maksamisesta tulee kokonaan korvata sosiaali- ja terveysaseman osalta päätösesityksen liitteenä 1 olevan sopimusmuutoksen kohdalla 4a, koska sosiaalilautakunta puoltaa edellä esitetyn noin 18 000 htm²:iin kasvavan sosiaali- ja terveysaseman toteuttamisesta SRV:n toimesta erillisille palvelurakennusten korttelialuetta koskeville P-tonteille 10627/1 (14 000 k-m²) ja 10627/2 (5 000 k-m²) varsinaisen keskuksen sijasta.

SRV:llä on esitettävän sopimusmuutoksen mukaan oikeus ja velvollisuus ostaa asemakaavoitetut P-tontit ennen sosiaali- ja terveysaseman varsinaisten rakennustöiden aloittamista tonteilla.

Lisäksi ostamisen edellytyksenä on, että sosiaali- ja terveysaseman toteuttamisen mahdollistava asemakaavamuutos nro 12231 on tullut voimaan ja hankkeelle myönnetty rakennuslupa on lainvoimainen.

P-tonttien indeksiin sidottu kauppahinta on edelleen 400 euroa/k-m² lukuun ottamatta tonteille katutasoon toteuttavia kaavaehdotuksen mukaisia pienehköjä kaupallisia liiketiloja (enintään 250 + 150 k-m²), joita sosiaali- ja terveysvirasto ei vuokraa, ja joiden osalta kauppahinta on pienten kaupallisten tilojen käypänä hintana Kalasatamassa pidettävä 500 euroa/k-m².

Muutoin tonttien kaupp- ja maksuehdot määräytyisivät kaupungin edut turvaten samalla tavalla kuin keskuksen toteutettavan sosiaali- ja terveysaseman osalta on allekirjoitetussa toteutussopimuksessa jo sovittu.

Tonttien ja pysyvien käyttöoikeuksien ostaminen ja maksaminen keskuksen osalta

Voimassa olevan sopimuksen 8.1 kohdan mukaan SRV:llä on velvollisuus ostaa kaikki keskuksen toteuttamiseen tarvittavat tontit ja

yleisten alueiden pysyvät käyttöoikeudet viimeistään 72 kuukauden kuluessa keskuksen mahdollistavan asemakaavamuutoksen voimaantulosta. SRV:llä on kuitenkin oikeus saada takarajasta huolimatta lisääaikaa sellaisen tontin osalta, jonka toteuttamisen aloittamiseen kohdistuu sopimuksen 5.2 kohdassa sanottu lähinnä viranomaismenettelystä johtuva viivytys (asemakaava, rakennuslupa tai vastaava) tai sopimuksen 12.7. kohdassa sanottu vakava markkinahäiriötilanne rakennettavien tilojen ostaja- tai vuokralaiskysynnän puuttuessa.

Lisäksi voimassa olevan toteutussopimuksen 8.1 kohdassa on sovittu, että SRV maksaa kunkin tontin ja yleisen alueen pysyvän käyttöoikeuden kaupan yhteydessä puolet (50 %) sen kauppahinnasta ja kauppahinnan loppuosan siinä vaiheessa kun sille toteutettu rakennuskokonaisuus on otettu käyttöön, viimeistään kuitenkin kahden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. SRV maksaa kauppahinnan loppuosalle kahden (2) prosentin korkoa kauppakirjan allekirjoittamisen ja em. maksupäivän väliseltä ajalta sekä antaa maksamattomalle kauppahinnalle turvaavan vakuuden.

Keskuksen tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien yhteenlaskettu kauppahinta 114 825 500 euroa. Lisäksi sopimuksen 8.3 kohtaan (myyntihintojen tarkistaminen) on otettu vielä ehto edellä sanotun myyntihinnan tarkistamisesta, jos suunnitteluratkaisun mukaisia kaavoja tai rakennuslupia ei saada voimaan tai esitettyjen tilojen käyttötarkoitusta halutaan muuttaa jatkosuunnittelun perusteella ja kaupunki tämän hyväksyy.

Neuvotellun uuden sopimusmuutoksen 4c. kohtaan on päivitetty SRV:n edellä esitetyn suunnitelmamuutoksen mukaiset varsinaisen keskuksen rakennusoikeudet tilalajeittain ilman erillistä sosiaali- ja terveysasemaa ja Kalasatamankadulle toteutettavaa kauppakeskusosan (5 500 k-m²).

SRV on jatkosuunnittelun yhteydessä tullut siihen tulokseen, että keskuksen suunnitelmamuutoksen mukainen noin 84 500 k-m²:n suuruinen iso kauppa- ja viihdekeskus pysäköintikellareineen tulisi toteuttaa heti hankkeen alussa ja kerralla kaikille neljälle liiketontille ja lisäksi kahdeksan tornitontin alaosaan. Voimassa oleva toteutussopimus ei estä koko kauppakeskuksen rakentamista kerralla edellä mainituille tonteille, mutta johtaisi siihen, että SRV joutuisi heti hankkeen alussa ostamaan kauppakeskuksen tarvitsemien liiketonttien ja liikerakennusoikeuksien (84 500 k-m², noin 46 miljoonaa euroa) lisäksi kahdeksan tornitontin sisältämän valtavan asunto-, toimisto- ja hotellirakennusoikeuden (noin 132 000 k-m² ja 96 miljoonaa euroa). SRV katsoo tämän olevan taloudellisesti mahdotonta heti hankkeen alussa. SRV:n esittämä keskuksen rakentamisen vaiheistus on esitetty päätösesityksen liitteessä 2.

Kiinteistövirasto ja SRV ovat neuvotteluissa päässeet yhteisymmärrykseen keskuksen suunnitelma- ja toteutusvaihemuutoksista ja niiden edellyttämästä sopimusmuutoksesta Kalasataman keskuksen tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien osto- ja maksuvelvollisuuksiin. Näin ollen 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 8.

kohdassa sanotut alakohdat 8.1, 8.2 ja 8.3. esitetään korvattavaksi kokonaan päätösesityksen liitteenä 1 olevan sopimusmuutoksen kohdalla 4b.

Sopimusmuutoksessa esitetään, että SRV:llä on oikeus ja velvollisuus ostaa vaiheittain keskuksen tarvitsemat tontit ja rakennusoikeudet niin, että ensimmäisessä vaiheessa ennen kauppakeskuksen varsinaisten rakennustöiden käynnistymistä se ostaa noin 46 miljoonalla eurolla neljä liiketonttia ja määräosat kahdeksan tornitontin käsittämästä liikerakennusoikeudesta kauppakeskusta varten (84 500 k-m²). Lisäksi SRV on oikeus ja velvollisuus ostaa edellä mainittujen tornitonttien asunto-, toimisto- ja hotellirakennusoikeuden käsittämät määräosat sitä mukaa, kun SRV käynnistää niiden rakentamisen kauppakeskuksen päältä.

Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että kaupunki ja SRV tulevat olemaan kunkin kahdeksan tornitontin osalta yhteisomistussuhteessa kauppakeskuksen tarvitseman liikerakennusoikeuden oston ja varsinaiseen torninosaan osoitetun asunto-, toimisto- ja hotellirakennusoikeuden oston välisenä aikana. Esittelijä pitää esitettyä menettelyä välttämättömänä, sillä muutoin SRV joutuisi nykyisen toteutusjärjestyksen vuoksi ostamaan koko rakennusoikeuden, arvoltaan 142 miljoonaa euroa, yhdellä kertaa, mikä on taloudellisesti ja myös hankkeen toteuttamisen kannalta mahdotonta.

Tornitonttien yhteisomistukseen liittyy riskejä, koska tornitonttien yläosaan toteuttavan asunto-, toimisto- ja hotellirakennusoikeuden toteuttaminen on sidoksissa alaosan ensin toteutettavan kauppakeskuksen toteutusratkaisuihin. Kaupungin riskiä pyritään pienentämään väliaikaisen yhteisomistussuhteen ajaksi kunkin tontin osalta laadittavalla yksityiskohtaisella hallinnanjakosopimuksella, jonka laatimisesta ja sisällöstä on tarkemmin sanottu esitettävän sopimusmuutoksen 4b. kohdassa. Hallinnanjakosopimus allekirjoitetaan kunkin tornitontin ensimmäistä määräosaa koskevan tonttikaupan yhteydessä.

Edellä esitetyille keskuksen toteuttamiseen tarvittavien liike- ja tornitonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien ostamiselle ja tonttien yhteisomistussuhteille on asetettu sopimusmuutoksessa takaraja. SRV:llä on sopimusmuutosehdotuksen 4b. kohdan mukaan velvollisuus ostaa ilman 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 5.2. ja 12.7. kohtien viranomaislupa- ja markkinahäiriöpoikkeuksia kaikki edellä Kalasataman keskuksen toteuttamiseen tarvittavat kortteleiden 10620 - 10623 tontit, kaikki em. tonttien määräosat ja kaikki yleisten alueiden pysyvät käyttöoikeudet viimeistään 60 kuukauden kuluessa nyt esitettävän sopimusmuutoksen ja jäljempänä sanotun tonttien ostamista koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen muutoksen allekirjoittamisesta. SRV:llä olisi kuitenkin oikeus esitettävän sopimusmuutoksen 4b. kohdan perusteella edellä sanottujen kauppojen tekemisestä ja omistusoikeuden siirtymisestä huolimatta 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 5.2. ja 12.7. tarkoittamissa vastaavissa lupa- ja markkinahäiriötilanteissa saada tuolloin maksamatta olevan kauppahinnan maksuaikaan pidennys siltä

osin kuin se koskee vielä häiriön kohteena olevaa rakentamatonta tonttia, tontin määräosaa tai yleistä aluetta. SRV:n tulisi lisäksi aina antaa kullekin maksamattomalle kauppahinnalle mahdollisen tonttiin kirjattavan edellä sanotun hallinnanjakosopimuksen ja jäljempänä sopimusmuutoksen 7. kohdassa esitettävän maalaisen maanvuokrasopimuksen jälkeen parhaalla etusijalla oleva kiinnitys tai muu kaupungin hyväksymä vakuus maksamattoman kauppahinnan turvaamiseksi.

Rakennusoikeuksien ostaminen Kalasatamankadun alueelta

Edellä on esitelty SRV:n suunnitelmamuutos, joka mahdollistaa keskuksen laajentumisen osittain Kalasatamankadulle noin 5 500 k-m²:llä, jos tämän mahdollistava asemakaavamuutos tai poikkeamislupa saadaan myöhemmin voimaan. Kaupunkisuunnitteluvirasto valmistelee parhaillaan asemakaavamuutosta. Suunnitellun laajentumisen mahdollistamiseksi sopimusmuutokseen esitetään lisättäväksi ehto, että SRV:llä olisi oikeus ja velvollisuus ostaa keskusta varten Kalasatamankadusta mahdollisesti muodostettavat tontit tai tonttien osat ja Kalasatamankadulta LRM-alueen (metro) ja Junatien sillan kohdalla tarvittavat pysyvät käyttöoikeudet noin +3,00 tasolta ylöspäin. Kauppa tehdään 12 kuukauden kuluessa siitä, kun alueelle saadaan voimaan suunnitelmamuutoksen mukaisten liitteessä A esitettyjen liiketilojen toteuttamisen mahdollistama asemakaavamuutos ja SRV on jo ostanut kortteleiden 10620-10623 tontit ja tonttien määräosat kauppakeskuksen toteuttamista varten.

Tämä Kalasatamankadulle kaavoitettavan 5 500 k-m²:n suuruinen liikerakennusoikeus on laskettu mukaan edellä kerrottuun kauppakeskuksen 46 miljoonan euron liikerakennusoikeuden kauppahintaan.

Mikäli SRV kuitenkin saa ennen edellä sanotun asemakaavamuutoksen voimaantuloa edellä mainituille Kalasatamankadulle tuleville tiloille rakennusluvan, kaupunki vuokraa tarvittavat alueet SRV:lle edellä sanottuun kiinteistökauppaan ja pysyvien käyttöoikeuksien kauppaan saakka. Vuosivuokra perustuu sopimusmuutoksen 4c. kohdassa sanottuun tilojen käyttötarkoituksen mukaiseen myyntihintaan (e/k-m²) ja siitä peritään 5 % vuotuinen tuotto. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ”lokakuu 1951 = 100”. Vuokrasopimukseen otetaan-tämän sopimusmuutoksen ja 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen turvaavat ehdot sekä muutoin tavanomaiset maanvuokrasopimuksissa käytettävät ehdot.

SRV:n antama kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen vakuus

Esittelijä toteaa, että, 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen yhteydessä sopijapuolten välillä on allekirjoitettu Kalasataman keskuksen tontteja ja yleisten alueiden pysyviä käyttöoikeuksia koskeva kiinteistökaupan esisopimus ja sen allekirjoittamisen yhteydessä SRV on luovuttanut kaupungille kiinteistökauppojen

tekemisen vakuudeksi SRV:n tarjouksen perusteella lasketusta tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien kokonaiskauppahinnasta viiden (5) prosentin suuruisen ja viiden (5) vuoden pituisen kaupungin hyväksymän ja 9.8.2011 päivätyn takauslaitoksen antaman omavelkaisen takauksen (5 741 275 euroa). Takaus toimii sopimussakkona, jos SRV ei osta 16.8.2011 allekirjoitetun sopimuksen mukaisesti keskuksen tontteja ja pysyviä käyttöoikeuksia. Takaus on voimassa vain 15.8.2016 saakka.

Esittelijä pitää tarkoituksenmukaisena, ettei kaupunki vaadi nyt esitettävän sopimusmuutoksen ja siihen liittyvän kiinteistökaupan esisopimuksen muutoksen allekirjoittamisen yhteydessä edellä sanotun takauksen korottamista kokonaiskauppahinnan, arviolta 35 miljoonaa euroa, kasvamisen vuoksi. Esittelijän mielestä edellä sanottua puoltaa sekä SRV:n asema vakaavaraisena yrityksenä että kaupungin pitkäaikainen kokemus SRV:stä luotettavana yhteistyö- ja sopimuskumppani lukuisissa eri hankkeissa. Sopimusmuutokseen otetaan kuitenkin ehto, jonka mukaan SRV sitoutuu pitämään 9.8.2011 päivätyn takauksen voimassa siihen saakka kunnes kaikki sopimusmuutoksen 4. kohdassa sanotut kaupat on tehty ja maksettu.

Muilta osin sopimusmuutoksen 4. kohdassa esitetyt korvaavat ehdot vastaavat toteutussopimuksen 8.1. – 8.3. kohtien ehtoja vähäisiä tarkennuksia ja täsmennyksiä lukuun ottamatta.

Kalasadaman keskuksen toteutusaika

Sopimusmuutoksessa esitetään, että Kalasadaman keskuksen toteutusaikaa käsittelevä 5. kohta alakohdineen korvaa kokonaan 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen keskuksen toteutusaikaa koskevan 5. kohdan alakohdineen.

Esityksen mukaan SRV olisi velvollinen toteuttamaan sopimusmuutoksen mukaisen keskuksen valmiiksi 95 prosenttisesti 31.12.2024 mennessä. Määräajan pidentäminen 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen mukaisesta 27.10.2021 on perusteltua, koska keskuksen kokonaisrakennusoikeus kasvaa suunnitelmamuutoksen perusteella 165 000 k-m²:stä 216 000 k-m²:iin.

Välitavoitteiden osalta todetaan, että SRV on jo suorittanut alkuperäisen toteutussopimuksen mukaiset välitavoitteet 1- 3 eli käynnistänyt keskuksen jatkosuunnittelun ja infrarakennustyöt sekä rakentanut Kalasadaman aluetta palvelevan imujäteaseman keskuksen kaakkoisreunaan.

Esittelijä toteaa välitavoitteen 4 osalta, että kiertotie siirtyy takaisin Itäväylälle ja Hermannin rantatielle puolta vuotta lyhyemmässä ajassa kuin alkuperäisessä sopimuksessa on sovittu, vaikka liikenteen siirtyminen Itäväylälle ja Hermannin rantatielle myöhästyy kesästä 2016 kevääseen 2017. Lisäksi välitavoitteen 7 mukaisesti kauppakeskus saadaan valmiiksi noin vuotta aiemmin kuin alkuperäisessä sopimuksessa on sovittu. Muiden välitavoitteiden osalta todetaan, että

pienet aikataulumuutokset johtuvat käytännössä kaavavalituksen aiheuttamasta hankkeen viivästyksestä ja edellä selostetuista suunnitelmamuutoksista.

Lisäksi esitettävän sopimusmuutoksen 5. kohdassa kaikki toteutusajat välitavoitteineen on merkitty nyt lukijaystävällisemmin myös tarkkoina päivämäärinä jo allekirjoitetun toteutussopimuksen 5. kohdassa sanottujen vain asemakaavaan voimaantuloon sidottujen kuukausien sijasta. Tämä on mahdollista, koska keskuksen toteuttamisen mahdollistama asemakaavamuuotos nro 12070 tuli voimaan 28.6.2013.

Muilta osin sopimusmuutoksen 5. kohdassa esitetyt korvaavat ehdot vastaavat voimassa olevan toteutussopimuksen 5. kohdan ja sen alakohtien ehtoja.

Kalasadamankadun maanpäällisen katualueen vuokraoptio

Sopimusmuutokseen esitetään ehto, että keskusta varten perustettavalla kauppakeskusyhtiöllä tai sen määräämällä on etuoikeus vuokrata keskuksen kortteiden väliin jäävää maanpäällistä Kalasadamankatua kaupallisia toimintoja varten kaupungin maanvuokrasopimuksissa noudattamin tavanomaisin ehdoin.

Tämä on mahdollista, koska keskuksen kortteleiden väliin jäävälle, 25 metristä 14 metriin supistuvalla Kalasadamankadun katualueelle ei tule uusien suunnitelmien mukaan enää raitiovaunuliikennettä.

Kaupunki turvaa mahdollisen maanvuokrasopimuksen ehdoissa riittävät kevyenliikenteen tarpeet.

Maanalaisten alueiden vuokraaminen pysäköintilaitosta varten

16.8.2011 allekirjoitetussa toteutussopimuksen 8.4. kohdassa on sovittu, että kaupunki vuokraa SRV:n perustamalle pysäköintiyhtiölle erillisellä maanvuokrasopimuksella 31.12.2080 saakka suunnitteluratkaisun mukaiset pysäköintiin tarvittavat maanalaiset alueet, jotka jäävät toteutussopimuksen liitteessä 7 esitetyn kartan punaisella piirretyt alueen ulkopuolelle. Maanalaisen alueen vuosivuokra määräytyy sopimuksen mukaan pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” vastaavaa 4 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin tuottovaatimusta.

Edellä esitetty toteutussopimuksen 8.4 kohta esitetään kuitenkin korvattavaksi kokonaan esitettävän sopimusmuutoksen 7. kohdalla niin, että kaupunki vuokraa SRV:lle perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun 31.12.2080 saakka Kalasadaman keskuksen tonttien ja yleisten alueiden maanalaiset alueet siltä osin kuin niille toteutetaan likimäärin päätösesityksen liitteenä 4 (sopimusmuutoksen liitteenä C) olevan vastaavan suunnitelman mukainen Kalasadaman keskuksen

maalainen kellari- ja kalliopysäköintilaitos maanpinnalle ulottuvine ajoyhteyksineen.

SRV:llä on oikeus toteuttaa edellä sanotulle vuokra-alueelle kellari- ja kalliopysäköintilaitos sopimusmuutoksen ja sen liitteiden mukaisesti. Kellari- ja pysäköintilaitos on pääpiirteittäin kuvattu sopimusmuutoksen liitteessä A. Pysäköintilaitokseen on kolme pitkää ajoyhteyttä. Suunnitellun kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisen mahdollistamiseksi kaupunginvaltuusto on 9.4.2014 hyväksynyt maanalaisen asemakaavan nro 12222.

Esittelijän mielestä pysäköintilaitoksen tarvitseman maanalaisen alueen vuosivuokra voisi määräytyä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" vastaavaa 4 euron suuruista lattianeliömetrihintaa ja viiden prosentin tuottovaatimusta varsinaisten pysäköintitilojen osalta ja yhden euron suuruista lattianeliömetrihintaa ja viiden prosentin tuottovaatimusta sen ajoyhteyksien osalta kuitenkin siten, ettei edellä sanotulla tavalla määräytyvään vuosivuokraan lasketa päätösesityksen liitteessä 4 (sopimusmuutoksen liitteessä C) vihreällä piirretyn alueen sisäpuolelle tulevia Kalasataman keskuksen maanalaisia pysäköintitiloja ja ajoyhteyksiä.

Vuokraa ei tulisi edelleenkään periä edellä sanotun alueen sisäpuolella, koska SRV ostaa keskuksen tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien ostamisen yhteydessä niiden rakennusoikeudet, jotka käsittävät myös kaavan mukaisten autopaikkavelvoitteiden toteuttamisen alueelle.

Pysäköintilaitokseen sijoittuvat Kalasataman keskuksen kortteleiden 10620 - 10623 ja osittain edellä sanottujen erillisten sosiaali- ja terveysaseman P-tonttien asemakaavan mukaiset velvoiteautopaikat. Lisäksi 300 autopaikkaa on tarkoitettu kaupungin osoittamiksi liityntäpysäköintipaikoiksi siten kuin 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.14. kohdassa on sanottu.

Maanvuokrasopimus on tarkoitus allekirjoittaa edelleen samanaikaisesti keskuksen kauppakeskusta koskevien tonttikauppojen yhteydessä ja maanvuokrasopimuksen noudattaminen otetaan keskuksen tonttikauppojen ehdoksi.

Maanvuokrasopimukseen sisällytetään tavanomaisten kaupungin käyttämien vuokrasopimusehtojen lisäksi rasiteluontoiset ehdot pysäköintilaitoksen päälle tulevien rakennusten rakenteiden, teknisten tilojen, kulkuyhteyksien, kellaritilojen, väestönsuojien ja autopaikkojen toteuttamista, käyttöä, huoltoa ja ylläpitoa varten sopimusmuutoksen liitteessä A kuvattuja periaatteita noudattaen.

SRV vastaa yhdessä perustettavan pysäköintiyhtiön kanssa koko pysäköintilaitoksen toteuttamisesta valmiiksi tämän sopimusmuutoksen mukaisesti.

Muutoin maanvuokrasopimuksessa tulee noudattaa kaupungin käyttämiä tavanomaisia maanvuokrasopimuksen ehtoja niin, että 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.14. kohdan mukaiset kaupungin liityntäpysäköintipaikat tulevat riittävästi turvatuksi.

SRV:n on tarkoitus perustaa edellä sanottua pysäköintilaitosta toteuttamaan ja omistamaan erillinen pysäköintiyhtiö, joka tulee myös pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokralaiseksi. Pitkäaikaisen maanalaisen maanvuokrasopimuksen pysyvyys on tarkoitus turvata kirjaamalla se keskuksen tontteihin ja yleisiin alueisiin tonttien ja yleisten alueiden käyttöoikeuksien kauppojen yhteydessä. Mikäli SRV kuitenkin ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista ilmoittaa, että edellä sanottu pysäköintilaitos toteutetaan myös kauppakeskuksen toteuttavan kiinteistöyhtiön omistukseen, vuokrataan tälle yhtiölle edellä sanotut keskuksen tonttien ulkopuoliset maanalaiset alueet.

Esittelijän mielestä vuokralaisella olisi oikeus saada edellä mainitut vuokra-alueet uudelleen vuokralle sopimusmuutoksen liitteessä C olevan vihreän rajan sisäpuolelta määräaikaisella siirtokelpoisella maanvuokrasopimuksella entisiin ehdoin. Tämä on tarpeen, koska vuokra-alueesta muodostettavat keskuksen tontit tulevat lukuisten kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden omistukseen. Siltä osin kun vuokratut alueet ulottuvat edellä mainitun ulkopuolelle eli ulottuvat kaupungin omistukseen jääville yleisille alueille, vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokratut alueet uudelleen vuokralle määräaikaisella siirtokelpoisella maanvuokrasopimuksella kaupungin vastaavissa tapauksissa noudatettavin tavanomaisin ehdoin edellyttäen, että vuokra-alueet vuokra-ajan päättyessä voidaan vuokrata asemakaavan perusteella samaan käyttötarkoitukseen. Tämä ehto on tarpeen, koska pysäköintilaitoksessa sijaitsee Kalasataman keskuksen asemakaavan edellyttämät autopaikat.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeuttaan, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

Muutoin maanvuokrasopimuksessa noudatetaan kaupungin käyttämiä tavanomaisia maanvuokrasopimuksen ehtoja niin, että 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen 4.14. kohdan mukaiset kaupungin liityntäpysäköintipaikat tulevat riittävästi turvatuksi.

Sopimusmuutoksen voimaantulo

Sopimusmuutoksen 8. kohtaan esitetään, että sopimusmuutos tulee voimaan, kun sopimusmuutos ja tämän perusteella samanaikaisesti tehtävän sopimusmuutoksen 4a. kohdassa sanottu sosiaali- ja terveysaseman erillisiä P-tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus ja sopimusmuutoksen 4b. kohdassa sanottu keskuksen tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimuksen muutos on allekirjoitettu ja kahden jälkimmäisen osalta kaupanvahvistaja on ne vahvistanut.