



20.4.2017

Vp/4

4

Kalasadaman keskuksen toteutus sopimuksen muuttaminen (Sörnäinen, Kalasatama, korttelit nrot 10620 - 10623)

HEL 2014-012503 T 10 01 01 01

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää

A

muuttaa Helsingin kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä 16.8.2011 allekirjoitettua Kalasadaman keskuksen toteutus sopimusta ja sen 26.3.2015 allekirjoitettua muutossopimusta sekä 26.3.2015 allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta kohdan B ja C mukaisin ehdoin sekä liitteenä olevan toteutus sopimuksen muutoksen (Liite 1) ja kiinteistökaupan esisopimuksen (Liite 2) mukaisesti siten, että keskuksen tontille 10620/6 tulisi rakentaa hotellitornin sijasta toimistoja ja huoneistohotellin käsittävä hybriditorni ja tontille 10621/6 tulisi rakentaa toimistotornin sijasta päiväkodin ja asuntoja käsittävä asuintorni. Lisäksi toteutus sopimuksen muutoksessa sovitaan Kalasadaman keskuksen välitavoitteiden muuttamisesta ja selvennetään rakennusten ekologisia vaatimuksia.

Toteutus sopimuksen muutoksen saa allekirjoittaa vain siinä tarkoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen muutoksen allekirjoittamisen yhteydessä.

B

kohdassa A tarkoitetun toteutus sopimuksen muutoksen perusteella vahvistaa uuden huoneistohotelli-tilalajin yksikköhinnaksi 600 e/k-m². Huoneistohotelli-tilalajin osuutta kauppahinnasta laskettaessa lisätään siihen kahden (2) prosentin vuotuinen korotus kiinteistölautakunnan tämän toteutus sopimuksen muutoksen hyväksymistä koskevan päätöspäivämäärän ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta.

Lisäksi kiinteistölautakunta edellyttää, että mikäli SRV Yhtiöt Oyj saa tontille 10620/6 kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan perusteella käyttötarkoituksenmuutoksen huoneistohotellista asuinkäyttöön 10 vuoden kuluessa tontin 10620/6 määräosan 877/1000 kaupasta, on kaupungilla oikeus toteutus sopimuksen muutoksen kohdan 4.1. mukaisen lisäkauppahinnan lisäksi saada tontin 10620/6 määräosan 877/1000 ostajalta lisäkauppahintaa huoneistohotellirakennusoikeuden ja asuntorakennusoikeuden välinen hintaero.



Yrityksen tulee antaa Kaupungille edellä sanotun tontin 10620/6 määräosaan 877/1000 käyttötarkoituksimuutosta koskevan lisäkauppaehdon vakuudeksi laskennallinen huoneistohotellirakennusoikeuden ja asuinrakennusoikeuden välisen hintaeron suuruinen kiinnitys siten, että asuinrakennusoikeuden kahden prosentin vuotuinen korotus lasketaan 3.3.2011 alkaen kaupantekopäivän ja siitä kymmenen vuotta eteenpäin väliseltä ajalta. Vakuus on voimassa kunnes sanottu korotus on maksettu, mutta kuitenkin enintään 10 vuotta tontin määräosan kaupasta. Kiinnityksen etusijan tulee olla paras mahdollinen heti tonttiin kirjatun hallinnanjakosopimuksen ja 26.3.2015 allekirjoitetun muutossopimuksen 7. kohdassa sanotun maanalaisen maanvuokrasopimuksen jälkeen. Mahdollinen muutossopimuksen 4b kohdan mukainen loppukauppahinnan turvaava vakuuskiinnitys kirjataan tällöin edellä sanotun kiinnityksen jälkeen.

C

kohdassa A tarkoitetun toteutussopimuksen muutoksin hyväksyä, että 26.3.2015 allekirjoitetun muutossopimuksen 5.1. kohtaa muutetaan Kalasataman keskuksen julkisten ja yksityisten osien toteuttamisen välita-voitteiden 4, 7 ja 8 osalta seuraavasti:

(4) Yritys on siirtänyt Itäväylän ja Hermannin rantatien liikenteen vaiheittain likimäärin 26.3.2015 allekirjoitetun muutossopimuksen liitteen A mukaiselle paikalle siten, että moottoriajoneuvoliikenne on siirretty 30.9.2017 mennessä ja kevyt liikenne kokonaisuudessaan 30.4.2018 mennessä. Tämän jälkeen katualueilla tehtävistä töistä tulee sopia kaupungin kanssa normaalin käytännön mukaisesti. Liikenteen palauttamisesta em. tavalla on tiedotettava vähintään yhtä (1) kuukautta ennen. Jalankulkijoille ja pyöräliikenteelle tulee järjestää turvalliset ja laadukkaat kulkuyhteydet Capellan puistotielle välillä Itäväylän ramppisilta - Työpajankatu ja Työpajankadulle Capellan puistotien ja Hermannin rantatien välille. Yhteyksien tulee olla valmiit ja käytössä 30.9.2017. Lisäksi kiertotie tulee olla purettu Koksikadun urakka-alueelta, Leonkadun liittymän kohdalta ja luovutettu kaupungin ja sen urakoitsijan käyttöön 18.9.2017 mennessä.

(7) Keskuksen yksityiset liike- ja palvelutilat sekä keskusta palvelevat liikenneyhteydet ovat valmiita ja käyttöönotettavissa 30.9.2018 mennessä (yksityinen osa).

(8) Keskuksen 26.3.2015 allekirjoitetun muutossopimuksen ja tämän sopimusmuutoksen mukaisesta yksityisten osien kerrosalasta on rakennettu valmiiksi 50 % 30.6.2019 mennessä (yksityinen osa).

Muilta osin ei muuteta 26.3.2015 allekirjoitetun muutossopimuksen kohtaa 5.1.



Tiivistelmä

Kalasadaman metroraitteiden ympärille kaavoitettuihin neljään kortteliin on rakenteilla monipuolinen keskus, joka käsittää mm. kauppakeskuk- sen, maanalaisen pysäköintilaitoksen ja kahdeksan tornitaloa. Kalasa- taman keskuksen toteuttamiseksi on laadittu yhdessä SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa toteutussopimus. Keskuksen kaupallisten osien arvioidaan val- mistuvan syksyllä 2018 ja viimeisen tornin arvioidaan valmistuvan vuonna 2023.

SRV Yhtiöt Oyj on keskuksen jatkosuunnittelun yhteydessä tullut siihen tulokseen, että keskuksen tontille 10620/6 tulisi rakentaa hotellitornin sijasta toimistoja ja huoneistohotellin käsittävä hybriditorni ja tontille 10621/6 toimistotornin sijasta päiväkodin ja asuntoja käsittävä asuintor- ni.

Lisäksi toteutussopimuksen muutoksessa sovitaan Kalasadaman kes- kuksen välitavoitteiden muuttamisesta ja selvennetään rakennusten ekologisia vaatimuksia.

Esittelijän perustelut

Tausta

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.5.2011 Helsingin kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n (jäljempänä ”SRV”) välillä kaupungin aiemmin järjestämän kilpailun perusteella neuvotellun Kalasadaman keskuksen toteutussopi- muksen, joka allekirjoitettiin 16.8.2011.

SRV:n tulee allekirjoitetun toteutussopimuksen ja sen sisältämän suun- nitteluratkaisun mukaisesti toteuttaa yksityisistä ja julkisista osista muo- dostuva iso ja monimuotoinen keskus Kalasadamaan Itäväylän ja met- roraitteiden ympärille ja alle. Keskus käsittää mm. kauppakeskuksen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen sekä kahdeksan tornitaloa. Lisäksi SRV:n tulee sopimuksen mukaan rakentaa ja vuokrata kauppakeskuk- sen yhteydestä kaupungille 20 vuodeksi tilat sosiaali- ja terveysasemaa varten.

Keskuksen kokonaisrakennusoikeus on noin 176 000 k-m² ja bruttopin- ta-ala noin 244 000 brm².

Asemakaavavalituksen sekä jatkosuunnittelun seurauksena syntyi tar- ve muuttaa alkuperäistä toteutussopimusta mm. Kalasadaman kadun kavennuksesta aiheutuvien muutosten, sosiaali- ja terveysaseman siir- tymisestä keskuksen pohjoispuolella sekä aikataulumuutoksista joh- tuen. Sopimus Kalasadaman keskuksen toteutussopimuksen muuttami- sesta (edellä ja jäljempänä ”muutossopimus” tai ”26.3.2015 allekirjoitet-



tu muutossopimus”) allekirjoitettiin 26.3.2015 ja samassa yhteydessä uusittiin myös toteutussopimukseen liittyvä kiinteistökaupan esisopimus.

Sittemmin on kaupunki myynyt toteutussopimuksen mukaisesti Kalasataman keskuksen toteuttamisen edellyttämät kortteleiden 10620 -10623 tontit ja yleisille alueille osoitetut pysyvät käyttöoikeudet lukuun ottamatta tontin 877/1000 suuruista määräosaa tontista 10620/6 (jäljempänä myös "Torni 8") ja 768/1000 suuruista määräosaa tontista 10621/6 (jäljempänä myös "Torni 7"). Jo myytyjen tonttien ja käyttöoikeuksien kauppahinta on ollut yhteensä 133 468 550 euroa, minkä lisäksi kaupungilla on oikeus myöhemmin periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli keskuksen alueelle toteutetaan enemmän tai kalliimpia kerrosneliömetrejä kuin kauppahintaa määritettäessä oli käytetty.

Tornien 7 ja 8 käyttötarkoitusmuutos

Toteutussopimuksen mukaisesti alueelle on laadittu asemakaava, joka tuli lainvoimaiseksi 28.6.2013. Sen mukaan tontin 10620/6 (Torni 8) kaavamerkintä on KL-1 (hotellirakennusten korttelialue) ja tontin 10621/6 (Torni 7) kaavamerkintä on KT (toimistorakennusten korttelialue).

Toteutussopimuksen lähtökohta on ollut, että SRV sitoutuu kehittämään, suunnittelemaan, rakentamaan ja toteuttamaan kohteen täysin valmiiksi. Kaupunki myötävaikuttaa osaltaan sopimuksen tavoitteiden toteuttamisessa. Kaupunki ja SRV pyrkivät toimimaan hyvässä yhteistyössä keskuksen toteuttamiseksi.

SRV on kertonut käyneensä neuvotteluja useiden hotellioperaattoreiden kanssa hotellin toteuttamiseksi aluksi Torniin 8 ja myöhemmin myös Torniin 7. Näiden neuvottelujen lopputuloksena on selvinnyt, ettei keskuksen torneihin ole mahdollista saada sellaista toiminnallista ratkaisua, joka mahdollistaisi hotellin toteutuksen. SRV on lisäksi esittänyt kaupungille selvitystä siitä, että toimistotilamarkkinat ovat tällä hetkellä edelleen vaikeat pääkaupunkiseudulla. Uusia hankkeita on käynnistynyt vain muutamia kahden vuoden aikana.

Siten SRV on keskuksen jatkosuunnittelun yhteydessä tullut siihen tulokseen, että Tornista 8 tulisi rakentaa hotellitorni sijasta toimistoja ja huoneistohotellin käsittävä hybriditorni ja Tornista 7 toimistotornin sijasta päiväkodin ja asuntoja käsittävä asuintorni. SRV:n ehdottama ratkaisu Tornin 8 osalta koostuu tornin alaosaan - kerrokset 5 - 13 - sijoittuvasta toimistokokonaisuudesta sekä kerrokseen 14 - 25 sijoittuvasta huoneistohotellista. Kerroksessa 23 olisi asemakaavan edellyttämä kahvila. Huoneistohotellioperaattorin kanssa SRV:llä on aiesopimus. Toimisto-osuuden osalta SRV uskoo, että puoleen tiloista on mahdollis-



ta saada käyttäjiä ennen kohteen valmistumista (tarvitaan noin kymmenen käyttäjää). Näillä toimijoilla ja toiminnoilla SRV näkee kohteen toteuttamisen mahdolliseksi.

Lisäksi SRV on esittänyt, että se voisi toteuttaa varsinaisesta Kalasataman keskuksesta irrallisena hankkeena Itäväylän (Junatie) eteläreunassa, Kalasataman keskusta ja sen metroasemaa vastapäätä sijaitsevalle toimitilatontille hotellin. Hotellin toteutuminen tontille edellyttää kaavamuutosta, mutta toteutuessaan se edistäisi osaltaan alueen kehitystä keskuksen palvelutarjonnan kannalta. Kaupunki on varannut edellä sanotun tontin 10593/3 kaupunginhallituksen 3.10.2016 tekemällä päätöksellä SRV:lle hotellin jatkosuunnittelua varten.

SRV on yhteistyössä kaupungin kanssa hakenut asemakaavan muutosta, joka mahdollistaisi mm. edellä kuvatut Tornin 7 ja 8 käyttötarkoitusten muutokset sekä edellä mainitun keskuksen länsipuolella sijaitsevan nykyisen toimitilakorttelin 10593 muuttamisen hotellirakennusten korttelialueeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 28.2.2017 tehdyllä päätöksellään asettanut edellä sanotut muutokset sisältävän kaavamuutoksen (nro 12438) nähtäville. Kaavamuutos lisää keskuksen asuntokerrosalaa 10 930 km² ja asukasmäärää noin 240 asukkaalla. Kortteille 10620 (Torni 8) ja 10621 (Torni 7) asemakaavassa osoitettu kokonaiskerrosala pysyy kaavamuutoksessa ennallaan.

Tornien 7 ja 8 käyttötarkoitusmuutos aiheuttaa tarpeen tarkastaa myös toteutussopimukseen ja sen muutossopimukseen sekä kiinteistökaupan esisopimukseen Tornien 7 ja 8 osalta sovitut toteutussuunnitelmat ja kauppahinnat asemakaavamuutosta vastaaviksi.

Tornien 7 ja 8 kauppahinnan tarkistaminen

Torniin 8 on tarkoitus toteuttaa, mikäli asemakaavamuutos vahvistetaan, aiemmista suunnitelmista poiketen hotellin sijasta toimisto- ja huoneistohotellitiloja. Huoneistohotellirakennusoikeudelle ei toteutussopimuksen muutoksessa ole aiemmin sovittu omaa yksikköhintaa. Huoneistohotellirakennusoikeuden arvo on kaupungin tilaaman arviokirjan mukaan hotellirakennusoikeuden ja asuinrakennusoikeuden välimaastossa silloin kun kauppakirjan ehdoilla rajoitetaan huoneistohotellitilojen käyttämistä asuintoina. Toteutussopimuksessa on sovittu hotellirakennusoikeuden yksikköhinnaksi 400 euroa/k-m² ja asuinrakennusoikeuden yksikköhinnaksi 800 euroa/k-m² siten, että sovittua kauppahintaa korotetaan 2 %:lla 3.3.2011 ja kauppakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.



Uuden huoneistohotellirakennusoikeuden hinnasta käytyjen neuvottelujen jälkeen ovat kaupunki ja SRV sopineet huoneistohotellirakennusoikeuden yksikköhinnaksi 600 euroa/k-m² siten, että sovittua kauppahintaa korotetaan 2 %:lla tämän kiinteistölautakunnan päätöspäivämäärän ja kauppakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta. Toteutussopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sisällytetään kuitenkin erityinen lisäkauppahintaa koskeva ehto, joka takaa sen että mikäli SRV saa tontille 10620/6 kaavamuutoksen, poikkeamis päätöksen tai vastaavan perusteella käyttötarkoituksen muutoksen huoneistohotellista asuinkäyttöön 10 vuoden kuluessa tontin 10620/6 määräosan kaupasta, on kaupungilla oikeus toteutussopimuksen muutoksen kohdan 4.1. mukaisen lisäkauppahinnan lisäksi saada tontin 10620/6 määräosan ostajalta lisäkauppahintaa huoneistohotellirakennusoikeuden ja asuntorakennusoikeuden välinen hintaero.

Kaavamuutoksen ja uuden suunnitteluratkaisun mukaisilla kerrosneliömetreillä tontin 10620/6 määräosan (Torni 8) kauppahinnaksi siten muodostuisi ennen korotuksia 6 747 500 euroa (4 783 k-m² x 500 e/k-m² + 7 260 k-m² x 600 e/k-m²) kun sen aiempi kauppahinta, olettaen että Tornin 8 käyttämät kerrosneliömetrit olisivat tällöin samat kuin nyt suunnitelmissa esitetyt, olisi pelkillä hotellin rakennusoikeuksilla 4 816 800 euroa (12 042 k-m² x 400 e/k-m²).

Tornin 7 osalta kaavamuutos ja uusi suunnitteluratkaisu tarkoittaa, että torniin toteutetaan toimiston sijasta asuntoja ja tilat päiväkodille. Toteutussopimuksessa on sovittu viihde-, liikunta- ja kulttuuritilojen yksikköhinnasta (400 e/k-m²), joihin myös päiväkotitilat lasketaan mukaan. Siten tontin 10621/6 määräosan (Torni 7) kauppahinnaksi muodostuisi ennen korotuksia 8 970 400 euroa (10 885 k-m² x 800 e/k-m² + 656 k-m² x 400 e/k-m²) kun sen aiempi kauppahinta, olettaen että Tornin 7 käyttämät kerrosneliömetrit olisivat tällöin samat kuin nyt suunnitelmissa esitetyt, olisi pelkillä toimistorakennusoikeuksilla 5 770 500 euroa (11 541 k-m² x 500 e/k-m²).

Tonttien 10620/6 (Torni 8) ja 10621/6 (Torni 7) määräosien yhteenlaskettu kauppahinta ennen 2 %:n vuosikorotuksia olisi näin ollen 15 717 900 euroa, joten Kalasataman keskuksen kortteleiden 10620 - 10623 tonttien ja niitä halkovien yleisten alueiden käyttöoikeuksien kauppahinnaksi muodostuisi yhteensä vähintään noin 150 milj. euroa.

Aikataulumuutokset sopimukseen

SRV:n ja kaupungin välillä on käyty toteutussopimuksen välitavoitteiden muutoksesta neuvotteluita, joissa on käynyt selväksi että Kalasatamankadun sillan, puistokannen, metrokatoksen, nykyisen metroaseman muutokset, Itäisen melukatteen ja ympäröivän kauppakeskuksen



20.4.2017

Vp/4

rakentaminen porras- ja hissiyhteyksineen Itäväylälle ja nykyiselle met-roasemalle sekä siltarakenteiden ja talorakenteiden liittymät Itäväylän etelä- ja pohjoispuolella ovat poikkeuksellisen vaativia ja aikaa vieviä toteuttaa.

Aikataulujen viivästymiseen on joltakin osin vaikuttanut myös alkuperäisen toteutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tullut pyöräliikenteen laatukäytävien eli baanojen verkkosuunnitelma, joka hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.2.2013 sekä aiempi pitkittynyt kaavavalitus ja sen tuomat suunnitelmamuutokset, joiden vaikutuksia ei täysin osattu ottaa huomioon edellisessä toteutussopimuksen muutoksessa.

Edellä mainituin perustein välitavoitteita esitetään muutettavaksi päätösehdotuksen mukaisesti.

Lopuksi

Päätösehdotuksen mukainen toteutussopimuksen ja esisopimuksen muuttaminen ei olennaisesti muuta sopimuskokonaisuutta toisenlaiseksi. Esitetyllä toteutussopimuksen muutoksella mahdollistetaan ja varmistetaan edelleen monipuolisen kokonaisuuden toteuttaminen Kalasataman keskukseen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Laura Mäkituomas, lakimies, puhelin: 310 36546
laura.makituomas(a)hel.fi
Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toteutussopimuksen muutos
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
SRV Yhtiöt Oyj

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2