



01.10.2018

Asia/4

**§ 620**

**V 10.10.2018, Siltasaarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajasta päättäminen sekä tonttien ja niillä olevien rakennusten myynti (Kallio, Siltasaari, tontit 11306/8 ja 11307/7)**

HEL 2017-004846 T 10 01 01 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää Siltasaaren tonteista 11306/8 ja 11307/7 järjestetyn Siltasaarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun johdosta seuraavaa:

- Kilpailun voittajaksi valitaan Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta 27.3.2018 päivätyn Lyyra-nimisen toteutussuunnitelman perusteella.
- Kaupunki myy tontit 11306/8 ja 11307/7 Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunnalle uudisrakennusten toteuttamista varten liitteenä 1 olevan tarjouksen ja liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukaisin ehdoin. Tarjouksen mukainen kauppahinta on 15 154 000 euroa.
- Kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä allekirjoitetaan liitteenä 3 oleva toteutussopimus uudisrakentamisesta.
- Jatkosuunnittelun yhteydessä varmistetaan, että päiväkotit Kalevalle turvataan tilat joko Lyyrasta tai lähistöltä. Päiväkotit Kaleva siirtyy omiin uusiin tiloihinsa kokonaisuutena.

Päätös tehdään ehdolla, että Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat tekee omalta osaltaan päätöksen kilpailun voittajasta ja että kaupunki ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat tekevät sopimuksen vuokrasopimusten ennenaikaisesta päättämisestä sekä tonteilla sijaitsevien rakennusten omistusoikeuden siirrosta.

**Käsittely**

Vastaehdotus:

Veronika Honkasalo: Tonttien luovutus pitkäaikaisella vuokrasopimuksella myynnin sijaan.

Kannattaja: Anna Vuorjoki

Vastaehdotus:

Pia Pakarinen: Päätösehdotuksen viimeisen ranskalaisen viivan loppuun lisätään seuraavaa:

**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



01.10.2018

Asia/4

"Päiväkoti Kaleva siirtyy omiin uusiin tiloihinsa kokonaisuutena."

Kannattaja: Mika Raatikainen

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Pia Pakarisen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Veronika Honkasalon vastaehdotuksen mukaisesti muutetuna

Jaa-äännet: 13

Jasmin Hamid, Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Thomas Wallgren, Jan Vapaavuori, Ozan Yanar

Ei-äännet: 2

Veronika Honkasalo, Anna Vuorjoki

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 13 - 2.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Tarjous
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ilman liitteitä
- 3 Siltasaarenportin toteutussopimus ilman liitteitä
- 4 Ajantasainen asemakaava 8965
- 5 Ilmakuva
- 6 Kilpailuohjelma 30.5.2017
- 7 Osa toteutussuunnitelmasta HYY Lyyra
- 8 Osa toteutussuunnitelmasta Nrep Oy
- 9 Osa toteutussuunnitelmasta HGR Property Partners Oy
- 10 Arvostelupöytäkirja

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

**Otteen liitteet**

**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



01.10.2018

Asia/4

Kilpailijat

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää Siltasaaren tonteista 11306/8 ja 11307/7 järjestetyn Siltasaarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun johdosta seuraavaa:

- Kilpailun voittajaksi valitaan Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta 27.3.2018 päivätyn Lyyra-nimisen toteutussuunnitelman perusteella.
- Kaupunki myy tontit 11306/8 ja 11307/7 Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunnalle uudisrakennusten toteuttamista varten liitteenä 1 olevan tarjouksen ja liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukaisin ehdoin. Tarjouksen mukainen kauppahinta on 15 154 000 euroa.
- Kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä allekirjoitetaan liitteenä 3 oleva toteutussopimus uudisrakentamisesta.
- Jatkosuunnittelun yhteydessä varmistetaan, että päiväkotit Kalevalle turvataan tilat joko Lyyrasta tai lähistöltä.

Päätös tehdään ehdolla, että Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat tekee omalta osaltaan päätöksen kilpailun voittajasta ja että kaupunki ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat tekevät sopimuksen vuokrasopimusten ennenaikaisesta päättämisestä sekä tonteilla sijaitsevien rakennusten omistusoikeuden siirrosta.

## Tiivistelmä

Tonteista 11306/8 ja 11307/7 järjestetyn Siltasaarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun perusteella esitetään, että kilpailun voittajaksi valitaan Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta 27.3.2018 päivätyn Lyyra -nimisen toteutussuunnitelman perusteella.

Tontit 11306/8 ja 11307/7 myydään kilpailun voittajalle Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunnalle uudisrakennusten toteuttamista varten voittajan tekemän tarjouksen ja kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukaisesti noin kuuden kuukauden kuluessa toteutussuunnitelman mukaisen asemakaavamuutoksen voimaan tulosta. Tarjouksen mukainen 15 154 000 euron kauppahinta täsmentyy esisopimuksen mukaan laadittavan asemakaavamuutoksen ja rakennuslupasuunnitelmien perusteella. Kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä allekirjoitetaan voittajan kanssa kilpailun aikana neuvoteltu toteutussopimus uudisrakentamisesta.



01.10.2018

Asia/4

Kaupunki on vuokrannut kilpailun ja kauppojen kohteena olevat tontit 11306/8 ja 11307/7 Helsingin kaupunkikonserniin kuuluvalla Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -nimiselle yhtiölle, joka omistaa tonteilla sijaitsevat vielä osittain käytössä olevat virastorakennukset. Vuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2040 saakka. Tonteilla sijaitsevissa rakennuksissa toimii vielä muun muassa Helsingin liikenneliikelaitoksen pääkonttori ja päiväkotit, jotka joutuvat muuttamaan uudisrakentamisen tieltä. Uudisrakentamisen mahdollistamiseksi kaupungin tulee tehdä Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen kanssa sopimus maanvuokrasopimusten päättymisestä ennenaikaisesti. Lisäksi kaupungin tulee sopia Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen kanssa tonteilla sijaitsevien rakennusten omistusoikeuden siirrosta ja siitä yhtiölle suoritettavasta korvauksesta.

### Esittelijän perustelut

Kaupunginhallituksen päätös 16.12.2013 ja päätös kilpailun järjestämisestä

Kaupunginhallitus päätti 16.12.2013 § 1360 kaupungin teknisen alan virastojen yhteistä tilahanketta koskevaa selvitystyöraporttia käsitellessään kehottaa aiempaa kiinteistövirastoa ryhtymään yhteistyössä olemassa olevien tilojen silloisten haltijoiden kanssa uuden toimitilaratkaisun taloudellisten edellytysten luomiseksi sekä ryhtymään toimiin, joilla vapautuvat tilat tontteineen saadaan tehokkaasti hyödynnettyä niitä kehittämällä ja realisoimalla.

Aiempi kiinteistölautakunta päätti 4.5.2017 § 213 kilpailun järjestämisestä yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunkikonserniin kuuluvan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen kanssa Kalliossa sijaitsevien tonttien 11306/8 ja 11307/7 kehittämistä, suunnittelusta, ostamisesta ja toteuttamisesta laaditun kilpailuohjelmaluonnoksen mukaisia pääperiaatteita noudattaen.

Kilpailun kohteena olevat tontit ja niillä sijaitsevat purettavat virastorakennukset

Kilpailun kohteena oleva tontti 11307/7 (Toinen linja 7) on vuokrattu Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille 31.12.2040 saakka ja sillä sijaitsee yhtiön omistama, vuonna 1965 valmistunut ja vuonna 1981 laajennettu seitsemänkerroksinen rakennus (4 320 k-m<sup>2</sup>). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 8965 tontti on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi ja sen rakennusoikeus on 4 490 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuksessa toimii Helsingin liikenneliikelaitoksen (HKL) pääkonttori. Lisäksi rakennuksesta on vuokrattu tiloja kaupungin ulkopuolisille toimijoille lyhytaikaisilla huoneenvuokrasopimuksilla.



Rakennuksen eteläkulmaan on integroitu Hakaniemen metroaseman pohjoinen sisäänkäynti. Rakennuksessa sijaitsee myös Helen Sähköverkko Oy:n aluemuuntamo sekä HKL:n ja metron teknisiä tiloja. Pysäkkirataa koskevassa asemakaavassa nro 12290 on osoitettu tontille asiakas- ja palomieshissi sekä putkikuilu, joita ei ole otettu huomioon rakennuksen nykyisissä tiloissa ja rakenteissa.

Toinen kilpailun kohteena oleva tontti 11306/8 (Siltasaarenkatu 13) on vuokrattu myös Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille 31.12.2040 saakka. Tontilla sijaitsee yhtiön omistama, vuonna 1981 valmistunut seitsemänkerroksinen rakennus (7 460 k-m<sup>2</sup>). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 8965 tontti on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi ja sen rakennusoikeus on 6 820 k-m<sup>2</sup>.

Tonilla olevan rakennuksen pääkäyttäjä kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelut on siirtänyt toimintansa pois rakennuksesta huhtikuussa 2018. Rakennuksessa toimii tällä hetkellä kaupungin päivähoidoitusyksikkö, jolle etsitään parhaillaan uutta sijoituspaikkaa. Lisäksi rakennuksesta on vuokrattu tiloja kaupungin ulkopuolisille toimijoille lyhytaikaisilla huoneenvuokrasopimuksilla.

Rakennuksen eteläkulmaan on integroitu Hakaniemen metroaseman toinen pohjoinen sisäänkäyntiporras ja rakennuksessa sijaitsee metron teknisiä tiloja. Syväällä tontin maaperällä olevassa kalliossa sijaitsee metrotunneli.

Selvitysten mukaan molemmilla tonteilla olevat virastorakennukset ovat nykyaikaisten toimistorakennusten edellyttämien vaatimusten mukaiseen käyttöön teknisesti ja toiminnallisesti vanhanaikaisia. Rakennusten purkaminen ja korvaaminen kokonaan uudisrakennuksilla on tarkoituksenmukaista. Lähtökohtana kilpailua järjestettäessä on ollut, että tonttien rakennusoikeutta voidaan olennaisesti kasvattaa kilpailuohjelmassa sanotuin rajoituksin.

Tavoitteena on, että rakennukset vapautuvat nykyisestä käytöstä molempien tonttien ja niillä olevien purettavien rakennusten omistusoikeuden siirtyessä kilpailun voittajalle vuonna 2020 uudisrakentamista koskevan asemakaavamuutoksen tultua voimaan. HKL ja päivähoidoitusyksikkö joutuvat tätä ennen etsimään uudet tilat.

Kaupunkiympäristölautakunta on asiaa käsitellessään 19.6.2018 § 351 yksimielisesti päättänyt hyväksyä vastaehdotuksen, jonka mukaan jatkosuunnittelun yhteydessä varmistetaan, että päiväkotitilat turvataan joko Lyyrasta tai lähistöltä.

Asemakaava ja ilmakuva alueesta ovat liitteinä 4 ja 5.



## Kilpailu pääpiirteittäin

Kilpailua koskeva hakuilmoitus ja kilpailuohjelma julkaistiin 30.5.2017 kaupungin internetsivuilla sekä sanomalehdissä. Kaksivaiheisen kilpailun ensimmäiseen vaiheeseen ilmoittautui 10 kilpailijaa.

Kilpailun tuomaristo, kaupunkiympäristön toimiala toimialajohtajansa johdolla, päätti 26.10.2017 valita hakemusten ja alustavien kilpailuehdotusten perusteella jatkoneuvotteluihin kolme parhaaksi arvioitua kilpailuehdotusta kilpailuohjelman mukaisilla arviointikriteereillä. Jatkoon valitut kilpailijat ovat Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta (jäljempänä HYY), HGR Property Partners Oy ja Nrep Oy.

Kunkin kolmen kilpailijan kanssa neuvoteltiin kilpailijan esittämän kilpailuehdotuksen kehittämistä. Kaikkien kilpailijoiden kanssa päästiin yhteisymmärrykseen neuvotteluratkaisusta eli uudisrakentamisen mahdollistavasta toteutussuunnitelmasta ja sitä koskevasta toteutussopimuksesta sekä tonttien myyntiä koskevasta esisopimuksesta.

Tämän jälkeen kultakin kilpailijalta pyydettiin tarjouspyynnöllä tarjousta edellä mainitusta neuvotteluratkaisusta ja sen perusteella tonteista maksettavasta kauppahinnasta 31.5.2018 mennessä. Kaikki kolme kilpailijaa antoivat määräaikaan mennessä tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen tonttien ostamisesta ja toteuttamisesta.

## Toteutussuunnitelmien arviointi ja esitys kilpailun voittajasta

Kilpailun voittajaksi valitaan vahvistetun kilpailuohjelman mukaan kilpailija, jonka kilpailuehdotus arvioidaan parhaaksi kilpailuohjelmassa sanotuilla arviointiperusteilla (arviointikriteerit) edellyttäen, että tämän tarjoama kokonaistarjoushinta tonttien kiinteistöjen rakennusoikeuksista vastaa vähintään kiinteistöjen käypää markkina-arvoa kilpailuehdotuksen sisältö ja neuvotellun kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot huomioon ottaen.

Kilpailuohjelman mukaan toisen vaiheen arviointiperusteina oli arkkitehtoninen laatu ja toiminallisuus. Tarkemmin käytetyt arviointiperusteet käyvät ilmi liitteenä 6 olevan kilpailuohjelman 6.2. kohdasta. Kokonaistarjoushinnan laatua ja toiminallisuutta pidetään kilpailuohjelman mukaan tärkeämpänä kuin yksittäisiin arviointiperusteisiin vastaamista.

Kilpailijoiden tarjoamat toteutussuunnitelmat on pääpiirteittäin esitelty liitteissä 7, 8 ja 9. Kilpailijoiden tarjoamat toteutussuunnitelmat löytyvät laajemmin osoitteesta [www.hel.fi/suunnittelukilpailut](http://www.hel.fi/suunnittelukilpailut).

Tuomaristo piti HYY:n Lyyra -nimistä toteutussuunnitelmaa yksimielisesti parhaana kilpailuohjelman arviointiperusteilla. Suunnitelma on



tuomariston mukaan kokonaisratkaisultaan paras ja vastaa parhaiten kilpailun tavoitteita arkkitehtonisen laadun ja toiminnallisen kokonaisuuden osalta. HYY:n tonteista tarjoama hinta on jäljempänä kerrotulla tavalla vähintään kilpailuohjelmassa asetetun suuruinen.

Tuomariston arviointipöytäkirja on liitteenä 10.

#### Toteutussopimus pääpiirteissään

Kaupunki on edellä kerrotulla tavalla neuvotellut kilpailun aikana kunkin kolmen kilpailijan kanssa toteutussopimuksen kilpailijan laatiman toteutussuunnitelman toteuttamiseksi tonteille ja kukin kilpailija on tarjouksessaan sitoutunut sen noudattamiseen.

Toteutussopimukset on neuvoteltu niin, että ne ovat hyvin samanlaiset ja tasapuoliset kilpailijoiden suunnitelmien mahdolliset erikoisratkaisut kuitenkin huomioon ottaen.

HYY:n kanssa neuvotellun toteutussopimuksen pääkohdat ovat:

Tonttien ostaja on velvollinen kustannuksellaan purkamaan tonteilla olevat virastorakennukset ja toteuttamaan niiden tilalle likimäärin toteutussuunnitelman mukaiset uudisrakennukset katualueisiin liittyvine rajapintoineen.

Tonttien ostaja on velvollinen toteuttamaan uudisrakentamisen yhteydessä kaupungille julkisina osina muun muassa metron uudet sisäänkäynnit, kuilut, kaksi metron huoltoa varten tarvittavaa ja vuokrattavaa huoltoautopaikkaa, Pisara -radan raakatilavarauksen ja uuden korttelimuuntamotilan.

Tonttien ostaja on velvollinen rakentamaan molemmille tonteille uudisrakennukset viimeistään 60 kuukauden kuluessa tonttien ostamisesta. Yksittäisen tontin rakennusaika saa olla kuitenkin enintään 36 kuukautta. Tavoitteena on, että uudisrakentaminen tapahtuu mahdollisimman yhtäjaksoisesti ja se on mahdollisimman lyhytkestoinen ympäristölle, asukkaille, alueella liikkujille, metron käyttäjille ja liikenteelle uudisrakentamisesta aiheutuvat haitat huomioon ottaen. HYY:n arvio on, että tonttien rakentaminen tapahtuu tarkemman rakentamissuunnittelun vielä puuttuessa limittäin ja osin päällekkäin niin, että kokonaistoteutusaika on noin 26 kuukautta. Määräaikojen rikkomisesta on toteutussopimuksessa erilliset sopimussakkoa määrittelevät kohdat.

Sopimuksen on otettu ehdot tonttien ostajan velvollisuudesta ottaa vakuutus toteutuksesta aiheutuvien vahinkojen varalle sekä antamaan yhteensä kahden miljoonan euron vakuudet velvollisuuksiensa noudattamiseksi.



Tonttien ostajalla on oikeus vuokrata 10 vuodeksi uudisrakentamisen valmistumisesta lukien osa Siltasaarenkadun katualueesta uudisrakentamiseen liittyviä terasseja, istutuksia ja kulkuja varten kaupungin yleisesti käyttämin terassihinnoin kadun elävöittämiseksi ja kivijalkaliiketilöiden tarpeeseen.

Kaupunki ja HKL on velvollinen myötävaikuttamaan uudisrakentamisen toteutumiseen tarkentuvia toteutussuunnitelmia hyväksymällä siten kuin sopimuksessa on tarkemmin sovittu. Lisäksi kaupunki pyrkii saamaan tonteille mahdollisimman nopeasti voimaan toteutussuunnitelman mukaisen asemakaavamuutoksen.

Kaupunki tekee ostajan kanssa tonttien kaupantekotilaisuuden yhteydessä tarvittavat rasitesopimukset ja muut tarvittavat käyttösopimukset erityisesti metron tärkeiden toimintaedellytysten turvaamiseksi tonteilla uudisrakentamisesta huolimatta.

Toteutussopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä.

#### Tonttien myyminen, kauppahinta ja esisopimus

HYY:n tarjouspyynnön mukaisesti tarjoama kokonaishinta molemmista tonteista on 15 154 000 euroa ja se perustuu seuraaviin yksikköhintoihin ja rakennusoikeuksiin:

Liiketila (maan päällä)	800 e/k-m <sup>2</sup> , yhteensä 2930 k-m <sup>2</sup>
Liiketila (maan alla)	500 e/k-m <sup>2</sup> , yhteensä 1970 k-m <sup>2</sup>
Toimisto	600 e/k-m <sup>2</sup> , yhteensä 8200 k-m <sup>2</sup>
Hotelli	700 e/k-m <sup>2</sup> , yhteensä 5900 k-m <sup>2</sup>
Asunto	1500 e/k-m <sup>2</sup> , yhteensä 1850 k-m <sup>2</sup>

Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 20 850 k-m<sup>2</sup>

HYY:n tarjous ja sen sisältämä hintatarjouslomake on liitteenä 1, josta ilmenee toteutussuunnitelman mukaiset kerrosalat tonteittain tilalajikohtaisesti yksilöityinä. Tarkka kokonaiskauppahinta täsmentyy myöhemmin toteutussopimuksen 8. kohdan mukaisesti ja edellä sanottuja yksikköhintoja noudattaen asemakaavamuutoksen ja toteutussuunnitelman perusteella tehtävien tarkempien rakennuslupasuunnitelmien ja haettavien rakennuslupien perusteella.

HYY:n tarjous sisältää tarjouspyynnön mukaisesti tonteista toteutussopimuksen mukaan ostajalle ja toteuttajalle kuuluvat kaikki veloitteet kustannuksineen. Tällaisia ovat toteutussopimuksen ehtojen mukaan





nykyisten virastorakennusten purkaminen (yhteensä noin 12 000 k-m<sup>2</sup>), korttelimuuntamon tilapäinen siirtokustannus uudisrakennustyön ajaksi sekä uudisrakentamisen toteuttamisen yhteydessä metron maanpäällisiin ja -maanalaisiin sisäänkäynteihin, tiloihin, kuiluihin, rakenteisiin ja teknisiin järjestelmiin liittyvä uusiminen, muuttaminen, väistelemine ja erityinen varominen metron toimintavarmuus ja asiakasturvallisuus huomioon ottaen siten kuin toteutussopimuksessa on tarkemmin sanottu.

Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella arvioitsijalla arvion kyseisten tonttien yksikköhinnosta ennen kilpailun toisen vaiheen alkua (Catella property 6.10.2017) sillä teoreettisella oletuksella, ettei tonteilla olisi purettavia rakennuksia, korttelimuuntamoja eikä metron tunneleita, asemia, sisäänkäyntejä, tiloja, kuiluja, rakenteita ja teknisiä järjestelmiä.

HYY:n tonteista tarjoama kokonaishinta on parempi kuin ulkopuolisen arvioitsijan teoreettisilla yksikköhinnoilla laskettu vertailuhinta käyttäen HYY:n tarjouksen mukaisia rakennusoikeuslajeja ja -määriä.

Kaupunki ei katsonut enää tarpeelliseksi pyytää tarkennettua ulkopuolista arviota edellä sanottu, tarjoukseen sisältyvä toteutussuunnitelma, toteutussopimuksen vastuut ja erityisesti metron velvoite-ehdot huomioon ottaen.

HYY:n toteutussuunnitelma on edellä esitetty huomioiden arvioitu parhaaksi ja sen tonteista tarjoama kokonaishinta vastaa vähintään kilpailuohjelmassa edellytettyä tonttien käypää markkinahintaa.

Ostajalla on esisopimuksen mukaan oikeus ja velvollisuus ostaa tontit purettavine rakennuksineen noin kuuden kuukauden kuluessa toteutussuunnitelman ja toteutussopimuksen mukaisten uudisrakennusten toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta, aikaisintaan kuitenkin 2.1.2020. Esisopimuksen mukaan kauppahintaa tarkistetaan tonttien myyntiajankohtana toteutussuunnitelman perusteella ostajan laatimien ja kaupungin hyväksymien rakennuslupa- ja tarkennettujen toteutussuunnitelmien tilalajien kerrosneliömetrien mukaan ja ostajan antaman hyväksyty tarjouksen tilalajikohtaisia yksikköhintoja käyttäen ja kauppahintaa korotetaan 1,5 prosentilla vuosittain tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta. Lisäksi esisopimuksessa on ehto, että ostaja maksaa kaupungille esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä 10 prosenttia tarjouksen perusteella lasketusta kauppahinnasta eli 1 515 400 euroa. Loppuosan kauppahinnasta ostaja suorittaa kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä.



HYY:n kanssa on tarkoitus tehdä tonteista tarjouksen mukaisesti kiinteistökaupan esisopimus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun päätös on saanut lainvoiman.

#### Päätöksen ehdollisuus

Päätös tehdään ehdolla, että Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat tekee omalta osaltaan päätöksen kilpailun voittajasta ja että kaupunki ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat tekevät sopimuksen vuokrasopimusten ennenaikaisesta päättämisestä sekä tonteilla sijaitsevien rakennusten omistusoikeuden siirrosta.

Aiempi kiinteistölautakunta on 4.5.2017 § 213 on päättänyt kilpailun järjestämisestä. Päätöksen mukaan kiinteistövirasto järjestää yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunkikonserniin kuuluvan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen kanssa kilpailun Kalliossa sijaitsevan tontin 11307/7 (Toinen linja 7, 1 603 m<sup>2</sup>, 4 490 k-m<sup>2</sup>) ja tontin 11306/8 (Siltasaarekatu 13, 2 274 m<sup>2</sup>, 6 820 k-m<sup>2</sup>) kehittämisestä, suunnittelusta, ostamisesta ja toteuttamisesta kilpailuohjelmaluonnoksen mukaisia pääperiaatteita noudattaen. Edelleen päätöksen perustelujen mukaan kilpailun voittajasta ja kiinteistökaupan esisopimuksesta tehdään esitys uudelle kaupunkiympäristön toimialan lautakunnalle, ja lopullisesti voittajasta ja kaupasta päättää kaupunginvaltuusto ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen hallitus.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee tontit tällä hetkellä vuokranneen ja niillä uudisrakentamisen tieltä purettavat virastorakennukset omistavan kaupunkikonserniin kuuluvan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -nimisen yhtiön kanssa sopimuksen maanvuokrasopimusten ennenaikaisesta päättämisestä ja rakennusten luovuttamisesta juuri ennen tonttien myyntiä kilpailun voittajalle. Kaupunki korvaa toimitilayhtiölleen sopimusten päättymishetkellä rakennusten alaskirjattavaa tasearvoa vastaavan summan, enintään kuitenkin 4.500.000 euroa. Toimitilayhtiö vastaa toteutus sopimuksen 4.2.8. kohdan ehtojen mukaisesta rakennusten sisältämän asbestin, haitta-aineiden ja irtaimen omaisuuden tyhjentämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä 4.4.6. kohdan mukaisesta tonttien maaperän mahdollisesta pilaantumisen puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista, jos kaupunki joutuu niitä ehtojen mukaan korvaamaan tontteja ja niille olevia purettavia rakennuksia ostavalle kilpailun voittajalle.

Päätös rakennusten luovuttamisesta kaupungille edellyttää Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen yhtiön osakkeiden lakkauttamista ja siten yhtiöjärjestyksen muuttamista, joten yhtiön on tehtävä asiassa päätös. Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2 ja 4 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnalla on toimivalta päättää maanvuokrasopi-



musten ennenaikaisesta päättämisestä ja rakennusten hankkimisesta. Kaupunginhallitus ei tältä osin ole asiassa päätösvaltainen.

Arviolausunto on salassa pidettävä asiakirja (JulKL 24 § 1 mom. 17). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä se on saatavilla kokouksen sihteeriltä.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Tarjous
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ilman liitteitä
- 3 Siltasaarenportin toteutussopimus ilman liitteitä
- 4 Ajantasainen asemakaava 8965
- 5 Ilmakuva
- 6 Kilpailuohjelma 30.5.2017
- 7 Osa toteutussuunnitelmasta HYY Lyyra
- 8 Osa toteutussuunnitelmasta Nrep Oy
- 9 Osa toteutussuunnitelmasta HGR Property Partners Oy
- 10 Arvostelupöytäkirja

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**  
Kilpailijat

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 19.06.2018 § 351

HEL 2017-004846 T 10 01 01 00

Toinen linja 7 ja Siltasaarenkatu 13

**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



## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Siltasaaren tonteista 11306/8 ja 11307/7 järjestetyn Siltasaarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun perusteella seuraavaa:

1

Kilpailun voittajaksi valitaan Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta 27.3.2018 päivätyn Lyyra-nimisen toteutussuunnitelman perusteella.

2

Kaupunki myy 15.154.000 eurolla tontit 11306/8 ja 11307/7 kilpailun voittajalle uudisrakennusten toteuttamista varten liitteenä nro 1 olevan tarjouksen ja liitteenä nro 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukaan kuuden kuukauden kuluessa likimäärin toteutussuunnitelman mukaisen asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Kauppahinta täsmentyy esisopimuksen mukaan laadittavan asemakaavamuutoksen ja rakennuslupasuunnitelmien perusteella.

3

Kaupunki päättää kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä allekirjoittaa voittajan kanssa liitteenä nro 3 olevan toteutussopimuksen uudisrakentamisesta.

4

Kaupunki tekee tontit tällä hetkellä vuokranneen ja niillä uudisrakentamisen tieltä purettavat virastorakennukset omistavan Helsinki-kaupunkikonserniin kuuluvan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -nimisen yhtiön kanssa sopimuksen maanvuokrasopimusten ennenaikaisesta päättämisestä ja rakennusten luovuttamisesta juuri ennen tonttien myyntiä kilpailun voittajalle. Kaupunki korvaa toimitilayhtiölleen sopimusten päätymishetkellä rakennusten alaskirjattavaa tasearvoa vastaavan summan, enintään kuitenkin 4.500.000 euroa. Toimitilayhtiö vastaa toteutussopimuksen 4.2.8. kohdan ehtojen mukaisesta rakennusten sisältämän asbestin, haitta-aineiden ja irtaimen omaisuuden tyhjentämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä 4.4.6. kohdan mukaisesta tonttien maaperän mahdollisesta pilaantumisen puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista, jos kaupunki joutuu niitä ehtojen mukaan korvaamaan tontteja ja niille olevia purettavia rakennuksia ostavalle kilpailun voittajalle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan päätösehdotuksen mukaiset sopimukset ja kauppakirjat.



Jatkosuunnittelun yhteydessä varmistetaan, että päiväkotit Kalevalle turvataan tilat joko Lyyrasta tai lähistöltä.

#### Käsittely

19.06.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan neljännen esityksen kokouksen viidentenä asiana.

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Pasi Lehtiö ja arkkitehti Perttu Pulkka. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Uusi (11) kohta: Jatkosuunnittelun yhteydessä varmistetaan, että päiväkotit Kalevalle turvataan tilat joko Lyyrasta tai lähistöltä.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Risto Rautavan vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Tonttien luovutus pitkäaikaisella vuokrasopimuksella myynnin sijaan.

Mai Kivelän vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

12.06.2018 Pöydälle

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Lehtiö Pasi, Tontit -yksikön vs. päällikkö, puhelin: 09 310 36448  
pasi.lehtiö(a)hel.fi

Pulkka Perttu, arkkitehti, puhelin: 09 310 37465  
perttu.pulkka(a)hel.fi

Antikainen Raino, toimitusjohtaja, puhelin: 09 310 70111  
raino.antikainen(a)hel.fi

Linnosmaa Juhani, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401  
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Hoivanen Raila, diplomi-insinööri, puhelin: 09 310 37482  
raila.hoivanen(a)hel.fi

Mannerkorpi Anne, isännöitsijä, puhelin: 09 310 35943  
anne.mannerkorpi(a)hel.fi



01.10.2018

Asia/4

---

Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 213

HEL 2017-004846 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 75/674 497 ja 63/673 497, Toinen linja 7 ja Siltaaarenkatu 13

**Päätös**

Kiinteistölautakunta päätti, että kiinteistövirasto järjestää yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunkikonserniin kuuluvan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen kanssa kilpailun Kalliossa sijaitsevan tontin 11307/7 (Toinen linja 7, 1 603 m<sup>2</sup>, 4 490 k-m<sup>2</sup>) ja tontin 11306/8 (Siltaaarenkatu 13, 2 274 m<sup>2</sup>, 6 820 k-m<sup>2</sup>) kehittämistä, suunnittelusta, ostamisesta ja toteuttamisesta liitteenä nro 1 olevan kilpailuohjelman luonnoksen mukaisia pääperiaatteita noudattaen.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

**Lisätiedot**

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36448  
pasi.lehtio(a)hel.fi  
Raino Antikainen, toimitusjohtaja, puhelin: 09 310 70111  
raino.antikainen(a)helsingintoimitilat.fi  
Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 310 74401  
juhani.linnosmaa(a)hel.fi  
Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 09 310 37465  
perttu.pulkka(a)hel.fi  
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, puhelin: 09 310 37482  
raila.hoivanen(a)hel.fi