



01.03.2021

Asia/13

## § 149

### Elielinaukion ja Asema-aukion kehittämistä koskeva aiesopimus

HEL 2020-008126 T 00 01 06

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Veronika Honkasalon ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Aiesopimus

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy liitteen 1 mukaisen Elielinaukion ja Asema-aukion kehittämistä koskevan aiesopimuksen sekä oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan aiesopimuksen.

#### Esittelijän perustelut

##### Alueen varaaminen

Kaupunginhallitus on 29.5.2017 § 634 päättänyt varata Helsingin kaupungin 2. kaupunginosassa (Kluuvi) sijaitsevan noin 23 000 m<sup>2</sup>:n suuruisen kaupungin omistamista kiinteistöistä 91-2-9901-0, 91-2-9902-10 ja 91-2-9901-100 muodostuvan alueen ideasuunnitelman laatimiseksi 31.12.2019 saakka. Varauksensaajina olivat Keskinäinen Eläkevakuumusyhtiö Ilmarinen, OP-Vuokratuotto erikoissijoitusrahasto, VR-Yhtymä Oy, Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK ja Evata Partners Oy.



Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 23.3.2020 § 8 päättänyt jatkaa varausta toimitilahankkeiden toteutusedellytysten jatkoselvittämistä var-  
ten 31.12.2023 saakka. Varauksensaajina olivat Keskinäinen Eläkeva-  
kuutusyhtiö Ilmarinen, OP-Vuokratuotto erikoissijoitusrahasto, VR-  
Yhtymä Oy, Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK, Evata Part-  
ners Oy sekä Exilion Real Estate I Ky.

Elinkeinojaoston päätöksen mukaan jatkosuunnitelmien avulla on tar-  
koitus tutkia alueen kehityspotentiaalia sekä esittää ehdotus siitä, miten  
varausaluetta voisi kehittää ja täydentää rakentamisella.

Varausehtojen mukaan hankkeen jatkosuunnittelussa on otettava eri-  
tyisesti huomioon seuraavat seikat:

- Alueelle tulee suunnitella keskustatoimintoja eli työpaikkoja mahdol-  
listavaa toimitilarakentamista ja vapaa-ajan palveluja.
- Suunnittelussa on huomioitava erityisesti keskustan kaupallinen ra-  
kenne.
- Varauksensaajan on selvitettävä yhteistyössä kaupungin ja HSL:n  
kanssa Elielin bussiterminaalin lopettamisen edellytykset tai termi-  
naalitoimintojen uudelleenjärjestely ja kustannusvaikutukset.
- Varauksensaaja on velvollinen järjestämään kustannuksellaan ark-  
kitehtuurikilpailun alueen suunnittelun pohjaksi kaupungin kanssa  
yhteisesti määritellyllä ja edelleen hankkeen ohjausryhmässä hy-  
väksytyllä tavalla.
- Alueen suunnittelussa on pyrittävä täyttämään Hiilineutraali Helsinki  
2035 -toimenpideohjelman asettamat tavoitteet.

## Asemakaava

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on liike- ja pal-  
velukeskustaa (C1). Alue kuuluu pääosin 11.4.1997 voimaan tullee-  
seen asemakaava nro 10275. Varausalueeseen rajautuu varauksen-  
saajien omistamat tontit, joilla on Sokos-tavaratalo, Postitalo ja Vltava-  
ravintola sekä Exilion Real Estate I Ky:n omistama hotelli.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutosta. Aiesopi-  
muksen mukaan asemakaava laaditaan arkkitehtuurikilpailun tuloksen  
perusteella kumppanuuskaavana.

## Hankkeen kuvaus

Elielinaukion kehittämishankkeella on tarkoitus tiivistää Elielin- ja Ase-  
ma-aukioiden alueen kaupunkirakennetta ja synnyttää täydennysraken-  
tamalla vetovoimainen ja monipuolisesti elävä osa keskustaa, johon si-  
joittuu työpaikkoja, majoituspalveluita, kauppaa, vapaa-ajan toimintoja  
sekä kohtaamispaikkoja. Hankkeen myötä keskustan toimitilatarjontaa



on mahdollista lisätä merkittävästi kestäviin kulkumuotoihin nojaten ja kasvattaa kaupunkituottavuutta erityisen kestäväällä tavalla. Lisäksi hanke parantaa alueen jalankulkuympäristön laatua ja turvallisuutta.

## Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaisesti asemakaavoitusta valmistelevat toimenpiteet on aloitettu syksyllä 2019. Arkkitehtuurikilpailu on tarkoitus aloittaa kevään 2021 aikana. Asemakaavoitus on tarkoitus aloittaa arkkitehtuurikilpailun tuloksen pohjalta viimeistään loppu vuonna 2021. Tavoitteena on, että hankkeen rakennustyöt voitaisiin aloittaa vuoden 2024 aikana, mikäli asemakaavan muutos ja tarvittavat luvat ovat saaneet siihen mennessä lainvoiman. Aikataulusta sovitaan tarkemmin hankkeen edetessä.

## Aiesopimus

### Aiesopimuksen tarve ja tarkoitus

Aiesopimus on laadittu ja se tehdään kaupungin ja varauksensaajien välillä sillä alueen varausehtoja on ollut tarpeen täsmentää ja tarkentaa muun muassa siitä syystä, että järjestettävä arkkitehtuurikilpailu vaatii varauksensaajilta huomattavia taloudellisia resursseja.

Aiesopimuksen tarkoituksena on varmistaa sopijapuolten yhteinen näkemys hankkeen tärkeimmistä reunaehdoista, joiden täytyessä hanketta voidaan kehittää edelleen.

Sopijapuolet pyrkivät omalta osaltaan myötävaikuttamaan siihen, että aiesopimuksessa kuvatut rakennushankkeet voidaan myöhemmin toteuttaa yhteisesti sovittujen aikataulujen mukaisesti. Sopijapuolet eivät kuitenkaan sitoudu aiesopimuksella siihen, että ne tulevat jatkossa tekemään tietyn sisältöisiä päätöksiä.

### Tonttien myyminen

Sopijapuolten tarkoituksena on laatia hankkeesta sen edetessä toteutussopimus ja/tai kiinteistökaupan esisopimus, jossa sovitaan tarkemmin vastuurajoista sekä myöhemmin laadittavista muista sopimuksista sekä sopijapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista. Tavoitteena on, että perustettava yhtiö/varauksensaajat ja kaupunki sopivat erillisellä kiinteistökaupan esisopimuksella yhtiölle/varauksensaajille myytävästä tontista/tonteista.

Rakennusoikeuden myyntihinnan lähtökohtana on alueen maanpäällisen rakennusoikeuden käypä hinta kaupantekohetkellä, johon vaikuttaa tavanomaisesta rakentamisesta poikkeavat kustannukset metro- ja huoltotunneleiden, maanalaisen pysäköintilaitoksen ja maaperäolosuh-



teiden huomioiminen. Edellä mainitut kustannukset ja lopullinen rakennusoikeuden käypä hinta tarkastetaan puolueettoman ulkopuolisen asiantuntijan toimesta tonttikauppojen valmistelun yhteydessä. Käytännössä rakennusoikeuden käyvästä hinnasta tullaan pyytämään ennen tonttien myymistä vähintään kahden eri asiantuntijan lausunnot.

Rakennusoikeuden arvolla on hanketalouden kannalta keskeinen merkitys ja tästä syystä on aiesopimuksessa määritelty rakennusoikeuden tämänhetkinen arvo. Arvosta on pyydetty puolueettoman ulkopuolisen arvioitsijan lausunto, jolla varmistettu sopijapuolten välinen yhteinen käsitys rakennusoikeuden tämänhetkisistä arvosta.

Rakennusoikeuksien tämänhetkinen arvo ilman rakennuspaikan rakentamiskelpoiseksi saattamiskustannuksia tai pysäköintilaitoskustannuksia ovat seuraavat:

- toimistot 1 800–2 000 euroa/k-m<sup>2</sup>
- hotellit 1 300–1 500 euroa/k-m<sup>2</sup>
- kaupan / kaupallisten palvelujen tilat 1 600–1 800 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Lopullisista myyntihinnoista ja muista tonttien luovutusehdoista päättää kaupungin toimivaltainen toimielin. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan tontit voidaan luovuttaa myymällä taikka vuokraamalla ostooikeuksin.

#### Aiesopimuksen sitovuus

Aiesopimus ei luo sopijapuolille oikeudellista velvoitetta toteutussopimuksen ja/tai kiinteistön kaupan esisopimuksen tekemiseen myöhemmin. Nyt laadittu aiesopimus on ainoastaan sopijapuolten lausuma, jolla tähän mennessä saavutettu yksimielisyys ja suunniteltujen valmistelutoimien jatkaminen on kirjattu.

Aiesopimus on liitteenä 1.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on päättää asioista, joita ei ole säädetty tai määrätty muulle kaupungin toimielimelle, viranhaltijalle tai luottamushenkilölle.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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



01.03.2021

Asia/13

---

## Liitteet

1 Aiesopimus

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Otteet

**Ote**  
Varauksensaajat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 11.08.2020 § 402