



13.11.2013

Kaj/12

§ 393

Avgörande i planerings- och byggtävlingen för centrumkvarteret i Mellersta Böle

HEL 2011-009114 T 10 03 09

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

- A utesluta Sponda Abp ur tävlingen eftersom bolaget inte ansåg det som möjligt att godkänna de av staden och staten uppsatta byggavtalsvillkoren för anbudsbegäran.
- B välja YIT Byggnads Ab med sitt tävlingsbidrag TRIPLA till vinnare av planerings- och byggtävlingen för centrumkvarteret i Mellersta Böle och godkänna YIT Byggnads Ab:s anbud, daterat 21.8.2013, och det förslag till byggavtal för Mellersta Böle centrum, daterat 13.8.2013, som ingår i detta.
- C bemyndiga fastighetsnämnden att ingå ett avtal i enlighet med förslaget till byggavtal som anges i punkt B och de föravtal för fastighetsaffärer, fastighetsaffärer, avtal om nyttjanderätt, arrendeavtal och avtal om sambruksarrangemang som detta eventuellt föranleder, och vid behov ändra, justera och komplettera byggavtalet med den förutsättningen att avtalshelheten inte väsentligt förändras.

Samtidigt godkände stadsfullmäktige följande två hemställningsklämmor:

1. Stadsfullmäktige förutsätter att staden vid den fortsatta planeringen för sin del ser till att man inte prutar på den arkitektoniska standarden i tävlingsarbetet. (Tuomas Rantanen)
2. Stadsfullmäktige förutsätter att det vid den fortsatta planeringen av denna knutpunkt för olika trafikmedel fästs särskilt avseende vid fungerande cykelleder och ett tillräckligt stort utrymme för cykelförvaring. (Tuomas Rantanen)

Behandling

Postadress
PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen. Eventuella förslag till återremiss på andra grunder skulle framställas under denna diskussion.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Helena Kantola under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning så att frågor som kommit fram i fullmäktige kan utredas vid avtalsförhandlingarna.

Redogörelsen befanns vara riktig.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss godkänts.

27 omröstningen

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige återremitterar ärendet för ny beredning så att frågor som kommit fram i fullmäktige kan utredas vid avtalsförhandlingarna.

Ja-röster: 79

Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Patrik Gayer, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Heidi Hautala, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Koussa, Timo Laaninen, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Eija Loukoila, Pekka Majuri, Petra Malin, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Saarnio, Aura Salla, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tarja Tenkula, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho,



Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki

Nej-röster: 3

Yrjö Hakanen, Helena Kantola, Belle Selene Xia

Blanka: 2

Vesa Korkkula, Sami Muttilainen

Frånvarande: 1

Veronika Honkasalo

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Efter att ha förklarat diskussionen i själva ärendet avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Tuomas Rantanen understödd av ledamoten Leo Stranius under diskussionen hade föreslagit följande två hemställningsklämmor:

1. Stadsfullmäktige förutsätter att staden vid den fortsatta planeringen för sin del ser till att man inte prutar på den arkitektoniska standarden i tävlingsarbetet.
2. Stadsfullmäktige förutsätter att det vid den fortsatta planeringen av denna knutpunkt för olika trafikmedel fästs särskilt avseende vid fungerande cykelleder och ett tillräckligt stort utrymme för cykelförvaring.

Redogörelsen befanns vara riktig.

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

Ordföranden föreslog och fullmäktige godkände följande omröstningsförfarande: Förslagen till hemställningsklämmor tas särskilt upp till omröstning.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Tuomas Rantanens förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

28 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att staden vid den fortsatta planeringen för sin del ser till att man inte prutar på den arkitektoniska standarden i tävlingsarbetet.

NEJ-förslag: Motsätter sig



Ja-röster: 75

Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Yrjö Hakanen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Heidi Hautala, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Vesa Korkkula, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Timo Laaninen, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Eija Loukoila, Pekka Majuri, Petra Malin, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Saarnio, Aura Salla, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tarja Tenkula, Pilvi Torsti, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki

Nej-röster: 1

Belle Selene Xia

Blanka: 8

Sirpa Asko-Seljavaara, Gunvor Brettschneider, Patrik Gayer, Jussi Halla-aho, Kauko Koskinen, Risto Rautava, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren

Frånvarande: 1

Veronika Honkasalo

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Tuomas Rantanens förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

29 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att det vid den fortsatta planeringen av denna knutpunkt för olika trafikmedel fästs särskilt avseende vid fungerande cykelleder och ett tillräckligt stort utrymme för cykelförvaring.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 47

Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Mika Ebeling, Patrik Gayer, Yrjö Hakanen, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Heidi Hautala, Mari



Holopainen, Rene Hursti, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Vesa Korkkula, Tuuli Koussa, Timo Laaninen, Harri Lindell, Eija Loukoila, Petra Malin, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Matti Niiranen, Hannu Oskala, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Ilkka Taipale, Tarja Tenkula, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki

Nej-röster: 2

Maija Anttila, Belle Selene Xia

Blanka: 35

Hennariikka Andersson, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Nina Huru, Ville Jalovaara, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Päivi Lipponen, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Terhi Mäki, Jarmo Nieminen, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Aura Salla, Johanna Sydänmaa, Ulla-Marja Urho, Tuomo Valokainen

Frånvarande: 1

Veronika Honkasalo

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Tuomas Rantanens två förslag till hemställningsklämmor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028

timo.harmala(a)hel.fi

Niina Puumalainen, projektchef, telefon: 310 25475

niina.puumalainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Liite 1 YIT Rakennus Oy Tarjous 21.8.2013
- 2 Liite 2 Arviointipöytäkirja 26.8.2013
- 3 Liite 3 Tiivistelmä kilpailusta ja toteutussopimusehdotuksesta, NP 19.10.2013
- 4 Liite 4 Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimusehdotus 13.8.2013

Utdrag

Utdrag

Bilagor till utdrag

Postadress
PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



13.11.2013

Kaj/12

Osallistujat

Förslagstext
Kunnallisvalitus, valtuusto
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

A

utesluta Sponda Abp ur tävlingen eftersom bolaget inte ansåg det som möjligt att godkänna de av staden och staten uppsatta byggavtalsvillkoren för anbudsbegäran.

B

välja YIT Byggnads Ab med sitt tävlingsbidrag TRIPLA till vinnare av planerings- och byggtävlingen för centrumkvarteret i Mellersta Böle och godkänna YIT Byggnads Ab:s anbud, daterat 21.8.2013, och det förslag till byggavtal för Mellersta Böle centrum, daterat 13.8.2013, som ingår i detta.

C

bemyndiga fastighetsnämnden att ingå ett avtal i enlighet med förslaget till byggavtal som anges i punkt B och de föravtal för fastighetsaffärer, fastighetsaffärer, avtal om nyttjanderätt, arrendeavtal och avtal om sambruksarrangemang som detta eventuellt föranleder, och vid behov ändra, justera och komplettera byggavtalet med den förutsättningen att avtalshelheten inte väsentligt förändras.

Sammandrag

Staden och Senatfastigheter ordnade 15.2.2011–26.8.2013 en planerings- och byggtävling för Mellersta Böle centrum i samarbete med Trafikverket. Målet var att hitta den funktionellt, stadsbildsmässigt, ekologiskt och ekonomiskt sett bästa bygglösningen för Mellersta Böle centrum, en projekterare för centrumet och en avtalspartner för staden och staten. Syftet med tävlingen var att förnya Böle stationsområde och att bygga till där samt att integrera stationsområdet i det framtida centrumkvarteret.

Tävlingen ordnades i form av en konkurrenspräglad dialog. Bara en av de tre grupperna som deltog i förhandlingarna, YIT Byggnads Ab, lämnade in ett anbud med ett förslag till bygglösning för Mellersta Böle centrum.



Byggandet av centrumet förutsätter att en detaljplan ska utarbetas. Den sammanlagda våningsytan för centrumet uppgår enligt förslaget till 183 000 m², varav 140 000 m² ligger i centrumkvarteret och 43 000 m² i Böle stationsområde som ska förnyas.

YIT Byggnads Ab betalar enligt sitt anbud något mer än 125 miljoner euro för de tomter i centrumkvarteret som ska överlåtas för byggande av centrumet och för permanenta nyttjande- och besittningsrätter för tomterna. Stadens andel av beloppet uppgår till cirka 42 miljoner euro och Senatfastigheters andel till cirka 83 miljoner euro. YIT Byggnads Ab har som mål att bygga centrumet åren 2015–2021. Byggandet av centrumet förutsätter privata investeringar på cirka en miljard euro.

Enligt byggavtalet medför projektet staden investeringskostnader som består av stadens egna kommunaltekniska arbeten, kostnader för Böle station som Trafikverket ska ersättas för och kostnader som YIT Byggnads Ab ska ersättas för. De senare nämnda omfattar centrumets offentliga byggdelar, sanering av förorenad mark och stadens andel av de byggdelar som tjänar kollektivtrafiken till och från Böle station.

De investeringskostnader som staden har kännedom om och investeringskostnaderna enligt byggavtalet beräknas åren 2014–2021 uppgå till sammanlagt cirka 131 miljoner euro exklusive mervärdesskatt och staden ska förbereda sig på dessa i sin budget. Största delen av de ovannämnda kostnaderna för staden hänförs dock till sådana delar av trafiksystemet som tjänar hela Mellersta Böle och det övriga Helsingfors. Det har ännu inte gjorts kostnadskalkyler för alla de investeringar som är på stadens ansvar. I kostnadskalkylen ovan ingår inte kostnader för byggande av eventuella nya kommunaltekniska ledningsnät eller spårvägar.

Mellersta Böle centrum har en mycket positiv sysselsättande effekt under byggfasen åren 2015–2021. Det färdiga centrumet kommer att ha ett stort köpcentrum, talrika andra butiker och tjänster och ett stort antal kontor, vilket gör centrumet till en betydande arbetsplatskoncentration. Böle station växer i framtiden till en av de mest trafikerade järnvägsstationerna i Finland.

Tävlingens resultat uppfyller bra de uppsatta målen. Efter planerings- och byggtävlingen för centrumkvarteret i Mellersta Böle och förhandlingarna har man nått en funktionellt och stadsbildsmässigt intressant och innovativ lösning, ett ekologiskt stadscentrum med funktionella trafiklösningar, där urbant boende, arbete, livliga trafikströmmar och mångsidiga privata och offentliga tjänster tätt ansluter sig till varandra.

Mellersta Böle centrum kommer att på 2020-talet bli ett nytt modernt stadscentrum som är mycket viktigt för både regionen och hela landet



med anledning av sina utmärkta trafikförbindelser och sitt centrala läge. Centrumet kopplar ihop den stads- och servicestruktur i Östra och Västra Böle som i nuläget skiljs åt av banområdet, fungerar som ett lokalcentrum för Mellersta Böle, det nya området för bostäder och verksamhetslokaler på cirka 560 000 m² vy, och är ett startskott för byggandet av området.

Föredraganden

Planerings- och byggtävling för centrumkvarteret i Mellersta Böle

Staden och staten, som representerades av Senatfastigheter, ordnade 15.2.2011–26.8.2013 en planerings- och byggtävling för Mellersta Böle centrum i samarbete med Trafikverket. Området omfattar Böle stationsområde, det framtida centrumkvarteret som gränsar till det förra järnvägsområdet och byggdelar i området vid Böle bro. Syftet med tävlingen var att förnya Böle stationsområde och att bygga till där samt att integrera stationsområdet i det framtida centrumkvarteret.

Staten äger cirka 84 % och staden cirka 16 % av de områden som är nödvändiga för att bygga centrumkvarteret.

Målet var att hitta den funktionellt, stadsbildsmässigt, ekologiskt och ekonomiskt sett bästa lösningen för Mellersta Böle centrum, en projekterare för centrumet och en avtalspartner för staden och Senatfastigheter.

I tävlingens förhandskvalificering hade tre kandidater blivit valda till förhandlingar: Sponda Abp, NCC Property Development Oy i samarbete med NCC Rakennus Oy och YIT Byggnads Ab. En förhandlingsgrupp som bestod av företrädare för olika aktörer inom staten och staden och för Helsingforsregionens miljötjänster HRM förhandlade om varje förslag till preliminär planeringslösning för Mellersta Böle centrum och om varje förslag till byggavtal i syfte att kunna genomföra lösningen. Förhandlingarna tog sammanlagt mer än ett och ett halvt år.

I förhandlingarna uppnåddes samförstånd med två av kandidaterna om villkoren för byggavtalet. Av båda kandidaterna, NCC Property Development Oy i samarbete med NCC Rakennus Oy och YIT Byggnads Ab begärdes ett anbud om den planeringslösning och det förslag till byggavtal som uppnåddes i förhandlingarna. Av Sponda Abp begärdes inte något anbud eftersom bolaget inte godkände de uppsatta avtalsvillkoren och blev därigenom uteslutet ur tävlingen. Före utgången av den bestämda tiden lämnade dock bara YIT Byggnads Ab in ett anbud.

Den föreslagna planeringslösningen och det underhandlade förslaget till byggavtal i huvuddrag



Enligt YIT Byggnads Ab:s planeringslösning och det underhandlade förslaget till byggavtal som ingick i denna består Mellersta Böle centrum av Böle stationsområde som ska förnyas, ett omfattande köpcentrum i centrumkvarteret som ska integreras i det nya stationsområdet och byggnader för verksamhetslokaler och bostadshus som ska uppföras ovanpå dessa. Byggområdets sammanlagda yta uppgår till knappt tre hektar (cirka 100 meter × 300 meter).

En holländsk arkitekturbyrå Office for Metropolitan Architecture (OMA) och en finländsk arkitekturbyrå Inter-Arch Architecture Oy har ansvarat för planeringen av det arkitektoniska konceptet för YIT Byggnads Ab:s planeringslösning.

Den sammanlagda våningsytan för centrumet föreslås uppgå till 183 000 m², varav 140 000 m² ligger i centrumkvarteret och 43 000 m² i Böle stationsområde som ska förnyas. I våningsytan ingår även den nuvarande stationshallen. Centrumet omfattar affärslokaler på 72 792 m² vy, kontor på 20 929 m² vy, hotelllokaler på 18 164 m² vy och bostäder på 27 808 m² vy. I centrumet byggs dessutom underhållslokaler, förråd, skyddsrum, parkeringslokaler och lokaler för allmän gångtrafik på sammanlagt 167 000 m² vy utöver den angivna våningsytan.

Under tävlingens förhandlingsfas beslutade staden och Senatfastigheter efter förhandlingarna med tävlingkandidaterna begränsa bostädernas andel av centrumkvarterets yta till högst 28 000 m² vy, dvs. 20 % av den maximala våningsytan på 140 000 m².

Byggandet av centrumet förutsätter att en detaljplan ska utarbetas. YIT Byggnads Ab har som mål att bygga det i Finlands skala stora centrumet åren 2015–2021. Meningen är att köpcentret ska öppnas i slutet av 2019. Enligt den bindande tidtabellen i byggavtalet ska centrumet i sin helhet bli färdigt inom 12 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft med undantag av vissa förbindelser och lokaler vid Böle bro, för vilka gäller en byggtidtabell som är bunden till byggandet av ett tornhusområde söder om centrumkvarteret. Kostnaderna för byggandet av de privata delarna av centrumet beräknas uppgå till cirka en miljard euro. Antalet anställda under byggtiden är 900 som högst och sysselsättningseffekten innebär arbetstillfällen för 372 personer i genomsnitt.

Avtal mellan staten och staden

Byggandet av Mellersta Böle baserar sig på en avsiktsförklaring mellan staden och staten som undertecknades år 2002. I denna kom de överens om att bygga Mellersta Böle område efter att den nedre bangården i Mellersta Böle inte längre behövs för



godstrafikarrangemangen för hamnarna i innerstaden när den nya hamnen i Nordsjö har blivit färdig.

Senatfastigheter, Trafikverket och staden har sinsemellan ingått ett bakgrundsavtal om planerings- och byggtävlingen för centrumkvarteret i Mellersta Böle. I avtalet har de kommit överens om de principer som ska följas i tävlingsområdet och om vissa mer detaljerade villkor. Stadsstyrelsen godkände 5.3.2012 samarbetsavtalet mellan Senatfastigheter, Helsingfors stad och Trafikverket om planeringen och byggandet av centrumkvarteret i Mellersta Böle.

Det konstateras i samarbetsavtalet att avtalsparterna godkänner de ändringar som under förhandlingsfasen för planerings- och byggtävlingen för centrumkvarteret i Mellersta Böle har ansetts som nödvändiga och som är förutsättningar för en byggbar lösning. Avtalet preciseras till nödvändiga delar under våren 2014.

Fastighetsaffärer

I samarbetsavtalet om planering och byggande av centrumkvarteret i Mellersta Böle har Senatfastigheter, Helsingfors stad och Trafikverket kommit överens om att staden får en tredjedel och Senatfastigheter två tredjedelar av försäljningspriset för byggrätten i centrumkvarteret.

Eftersom omfattande framtunga investeringar av staden i gatorna och broarna i Mellersta Böle och i metroreserveringen i Böle är en förutsättning för inledningen av byggandet har man kommit överens om att de första 10 % av byggrättens pris betalas till staden och att Senatfastigheters andel av försäljningspriset börjar betalas först i senare betalningsposter. Enligt avtalet tas det inte ut någon markanvändningsavgift eller annan ersättning för tilläggsbyggrätten i detaljplanerna för Böle stationsområde.

YIT Byggnads Ab betalar enligt sitt anbud något mer än 125 miljoner euro för de tomter i centrumkvarteret som ska överlåtas för byggande av centrumet och för permanenta nyttjande- och besittningsrätter för tomterna. Stadens andel av beloppet uppgår till cirka 42 miljoner euro och Senatfastigheters andel till cirka 83 miljoner euro. Anbudet överskrider med 50 miljoner euro det totalförsäljningspris beräknat på basis av minimipriserna för lokaltyperna som godkändes av stadsfullmäktige och Senatfastigheter innan tävlingen sattes i gång. Beloppet betalas i faser före år 2020. Betalningen av en andel på 31,5 miljoner euro av försäljningspriset är bunden till inlösen av bilplatsskyldigheten på 700 bilplatser för tornhusområdet.

Det totala försäljningspriset som ska betalas preciseras i takt med att planeringen fortskrider. Den slutliga totalvåningsytan för centrumet, hur våningsytan uppdelas i lokaltyper av olika priser och det totala



försäljningspriset som ska betalas till staden på basis av dessa blir klara när detaljplanen har blivit färdig, byggloven beviljade och de slutliga byggplanerna gjorda och godkända.

Utöver betalningen av det totala försäljningspriset köper YIT Byggnads Ab hela aktiestocken i ägarbolaget för den nuvarande Böle station av Senatfastigheter för 12 miljoner euro med tanke på ny- och tillbyggnad vid stationen.

Statens och stadens förpliktelser enligt byggavtalet

Senatfastigheter, staden och Trafikverket förbinder sig till att på ändamålsenligt sätt agera och aktivt bidra till att YIT Byggnads Ab kan bygga Mellersta Böle centrum i enlighet med byggavtalet. Dessutom har staden och Trafikverket i avtalet förbundit sig till att genomföra följande omfattande investeringar:

Trafikverkets tilläggs-spår

I samband med att centrumet uppförs bygger Trafikverket ett nytt tilläggs-spår väster om Böle stations nuvarande spår. Tilläggs-spåret gör det tillsammans med ändringarna i Dickursby möjligt att förkorta turintervallerna och att öka trafiken mellan Helsingfors och Kervo. Spåret medför nödvändig tilläggs-kapacitet också för trafiken på Helsingfors bangård och på stambanan mellan Helsingfors och Riihimäki. Byggandet av tilläggs-spåret medför staten kostnader på cirka 30 miljoner.

Stadens förpliktelser

Staden utarbetar i samarbete med YIT Byggnads Ab en detaljplan som gör det möjligt att bygga centrumet i enlighet med byggavtalet och strävar efter att detaljplanen snarast möjligt ska vinna laga kraft. Målet är att detaljplanen ska träda i kraft i juni 2015.

I byggavtalet anges stadens planerings- och byggansvar i området för Mellersta Böle centrum och i de områden i Mellersta Böle som ligger i omedelbar närhet till centrumet eller körförbindelserna.

Enligt byggavtalet medför projektet staden investeringskostnader som består av stadens egna kommunaltekniska arbeten, kostnader för byggarbetena på Böle station som Trafikverket ska ersättas för och kostnader som YIT Byggnads Ab ska ersättas för. De senare nämnda omfattar de offentliga byggdelarna av centrumet, saneringen av förorenad mark och stadens andel av de byggdelar som tjänar kollektivtrafiken vid Böle station.

De investeringskostnader som staden har kännedom om och investeringskostnaderna enligt byggavtalet beräknas åren 2014–2021



uppgå till sammanlagt cirka 131 miljoner euro exklusive mervärdesskatt och staden ska förbereda sig på dessa i sin budget. Kostnaderna ovan omfattar en andel på cirka 58 miljoner euro exklusive mervärdesskatt som i enlighet med byggavtalet YIT Byggnads Ab ska ersättas för och en andel på cirka 0,7 miljoner euro exklusive mervärdesskatt som Trafikverket ska ersättas för.

Speciellt i fråga om stadens egna kommunaltekniska arbeten och Böle station baserar kostnaderna sig först på kostnadskalkylerna i de preliminära planerna. Det har ännu inte gjorts kostnadskalkyler för alla de investeringar som är på stadens ansvar. Kostnadskalkylen ovan innehåller inte kostnader för eventuellt byggande av nya kommunaltekniska ledningsnät eller spårvägar.

Stadens investeringskostnader börjar ackumulera när byggandet av centrumet inleds, men en betydande del av investeringarna tjänar dock i större omfattning byggandet av hela det framtida Mellersta Böle, området för bostäder och verksamhetslokaler på cirka 560 000 m² vy, och ordnandet av den offentliga och privata trafiken som tjänar innerstaden i allmänhet. Dylika delar av trafiksystemet är metrostationen, den nya Lokvägen, broarna i Böle, kollektivtrafikterminalerna, Bölegatan, Industrigatan och effektivisering av funktionaliteten hos de delar av Böle station som tjänar kollektivtrafiken.

Byggprojekt med helhetsansvar beställda av staden för de offentliga byggdelarna

Staden beställer av YIT Byggnads Ab planerings- och byggprojekt med helhetsansvar för de offentliga lokaler och konstruktionsdelar som kommer i stadens ägo eller i stadens permanenta bruk. Totalvärdet på projekten uppgår till cirka 52 miljoner euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för den sista inlämningsdagen för anbuden. För byggandet av de offentliga delarna görs det upp ett särskilt avtal om ett byggprojekt med helhetsansvar. Meningen är att bygga de offentliga delarna åren 2014–2019.

Avtalet om projektet med helhetsansvar gäller för följande byggobjekt: metrostationens råutrymme, Lokvägen och träget för kommunaltekniken i området för Mellersta Böle centrum, den nya Böle bro, ombyggnaden av den gamla Böle bro (U-628-ARP) och konstruktionerna för Magistratsportens förlängning.

YIT Byggnads Ab ansvarar för en del av byggkostnaderna eftersom konstruktionerna i vissa av projektobjekten delvis är gemensamma med Mellersta Böle centrum eller det har gjorts ändringar i konstruktionerna i förhandlingsfasen enligt YIT Byggnads Ab:s förslag. Därför underskriver de kostnader som staden ska ersätta för projekten



med helhetsansvar de verkliga kostnaderna för anläggande av Lokvägen och byggande av tråget för kommunaltekniken och brokonstruktionerna i Böle.

Utöver byggandet av råutrymmet för Böle metrostation kommer staden senare att från YIT Byggnads Ab beställa planeringen och genomförandet av schaktarbetena för öppningarna för metrotunnlarna i riktningen mot öster. Man kommer senare överens om i vilken form byggandet ska förverkligas.

I fråga om arbetena ovan har man i byggavtalet kommit överens om en byggtidtabell som är bunden till ikraftträdandet av detaljplanen för Mellersta Böle centrum med undantag av byggandet av den nya Böle bro, vilket enligt planen inleds hösten 2014.

I byggavtalet har man dessutom kommit överens om ansvaren för underhåll och ombyggnad av de offentliga delarna och stadens betalningsskyldigheter i fråga om dessa.

Byggdelar som tjänar kollektivtrafiken vid Böle station

Staden och Trafikverket deltar tillsammans med YIT Byggnads Ab i att förbättra och säkerställa funktionaliteten hos de byggdelar som tjänar kollektivtrafiken vid Böle järnvägsstation.

Byggdelar som tjänar kollektivtrafiken vid Böle station är Böle stations nuvarande anordningar för vertikal förflyttning och dessa för det nya tilläggsspårets plattformar, stationsplatsen som ska byggas om, 500 cykelplatser för infartstrafik och ett sprinklersystem som förbättrar stationsdäckets säkerhet mot tågbrand. Ägarskapet av byggdelarna stannar hos Kiinteistö Oy Pasilan asema som ska överföras till YIT Byggnads Ab.

De byggdelar som tjänar kollektivtrafiken vid Böle station byggs inom sådana arbetstider som tågtrafiken tillåter och utredningen av detaljerade kostnader förutsätter därför noggranna tidtabeller för byggandet och arbetsfaserna. Med anledning av detta anges det i byggavtalet en kostnadskalkyl för byggkostnaderna för de delar som tjänar kollektivtrafiken. Kostnadskalkylerna kan enligt byggavtalet senare ändras av motiverade skäl.

Kalkylen för de beräknade totalkostnaderna för de byggdelar som tjänar kollektivtrafiken uppgår enligt byggavtalet till högst 20 miljoner euro. YIT Byggnads Ab har planerings- och byggansvaret med undantag av järnvägens växeländringar och ändringar i elsystemet, vilka är på Trafikverkets ansvar.



Staden ansvarar för en tredjedel av byggkostnaderna för de delar som tjänar kollektivtrafiken, som enligt kostnadskalkylen uppgår till cirka 6,7 miljoner euro exklusive mervärdesskatt. Staden betalar cirka 6 miljoner euro av beloppet till YIT Byggnads Ab och cirka 0,7 miljoner euro till Trafikverket. I byggavtalet har man dessutom kommit överens om ansvaren för underhållet och ombyggnaden av de byggdelar som tjänar kollektivtrafiken och om stadens betalningsskyldigheter i fråga om dessa.

I byggavtalet ingår dessutom optioner och reserveringar i fråga om tilläggsrulltrappor i Böle station och om förbättring av tunnelförbindelsen under stationen. Det görs upp en utredning om dessa och förhandlingar förs efter att byggavtalet har undertecknats. Beslut om bygglösningen fattas senare.

Övriga ersättningar till YIT Byggnads Ab

Staden ersätter i enlighet med byggavtalet cirka 0,2 miljoner euro exklusive mervärdesskatt till YIT Byggnads Ab för sanering av den förorenade marken i de områden som staden överlåtit till bolaget.

Staden deltar i att styra planeringen av vägledningssystemet i Mellersta Böle centrum och betalar en del av kostnaderna för planering, byggande, underhåll och ombyggnad av de informationstavlor som tjänar kollektivtrafikanvändarna. Man har ännu inte någon kännedom om kostnaderna.

Stadens egna kommunaltekniska byggarbeten

Staden förbinder sig till att i form av sina egna kommunaltekniska byggarbeten anlägga de gator och bygga de kommunaltekniska nät, den kollektivtrafikterminal och senare Böle metrostation som är nödvändiga för Mellersta Böle centrum. Dessutom ansvarar staden för att metrons arbetstunnel, vissa ledningsflyttningar, byggarbetena för Bölegatan och flyttning av spårvägar har blivit färdiga innan byggandet av centrumet inleds. Gatorna, broarna, de övriga kommunaltekniska byggdelarna och metrostationen byggs i enlighet med planerna i byggavtalet.

I byggavtalet har man kommit överens om byggtidtabellerna för de gator, broar och kommunaltekniska arbeten som är nödvändiga för det planerade centrumet. De för köpcentret nödvändiga körförbindelserna och kommunaltekniska systemen byggs åren 2014–2019 och vissa andra delar, såsom kollektivtrafikterminalen vid Böle bro, blir färdiga i samma tidtabell som hela centrumet.

Totalkostnadskalkylen för stadens egna kommunaltekniska byggarbeten uppgår enligt byggavtalet till cirka 72 miljoner euro



exklusive mervärdesskatt åren 2014–2021. Kostnadskalkylen för de arbeten som öppnandet av köpcentret förutsätter åren 2014–2019 uppgår till cirka 59 miljoner euro exklusive mervärdesskatt.

Kostnadskalkylen omfattar inte kostnaderna för byggandet av de kommunaltekniska ledningsnäten och spårvägar. I kostnaderna ingår bara de kommunaltekniska arbeten som enligt byggavtalet ska genomföras. I investeringsprogrammet i det förslag till stadens budget som är under behandling ingår även andra gator och broar som ska byggas åren 2014–2023 i investeringskostnaderna för Mellersta Böle.

I enlighet med byggavtalet ansvarar staden även för byggandet av Böle metrostation innan metron börjar trafikera mellan Tölö och Böle. Byggandet väntas inte börja före år 2040.

Anbudet godkänns

Till vinnare av planerings- och byggtävlingen för centrumkvarteret i Mellersta Böle ska i enlighet med de godkända tävlingsvillkoren väljas YIT Byggnads Ab. På motsvarande sätt ska bolagets anbud, daterat 21.8.2013, och det förslag till byggavtal för Mellersta Böle centrum, daterat 13.8.2013, som ingår i förslaget, godkännas. Senatfastigheter har i sin egen styrelsebehandling fattat motsvarande beslut.

Byggavtalet träder i kraft

Förutsättningen för att byggavtalet ska träda i kraft är att Finlands riksdag godkänner fastighetsaffären vad statens markområden beträffar och beviljar tilläggsanslag för byggande av ett tilläggsspår och för Trafikverkets andra förpliktelser i byggavtalet efter att stadsfullmäktige och styrelsen för Senatfastigheter har godkänt avtalet. Meningen är att ta ärendet upp till behandling i riksdagen i början av december 2013.

Avsikten är att byggavtalet undertecknas i januari 2014 och samtidigt undertecknas även entreprenadavtalet med helhetsansvar för de offentliga byggdelarna och ett föravtal för fastighetsaffären.

Uteslutning av en konkurrent ur anbudsförfarandet

Bedömningsgruppen för planerings- och byggtävlingen för centrumkvarteret i Mellersta Böle föreslår i sitt bedömningsprotokoll, daterat 26.8.2013, att Sponda Abp med sitt förslag Solmu ska uteslutas ur anbudsförfarandet eftersom bolaget i slutfasen inte ansåg det som möjligt att godkänna de uppsatta tävlingsvillkoren. Därför lämnade man inte in någon anbudsbegäran till bolaget.

Senatfastigheter har redan fattat ett motsvarande beslut. Om stadsfullmäktiges beslut stämmer överens med förslaget, kommer



stadsstyrelsen i sitt verkställighetsbeslut att meddela Sponda Abp att bolaget blivit uteslutet ur anbudsförfarandet.

Betalning av tävlingsbelöningen

Både Sponda Abp och NCC Property Development Oy i samarbete med NCC Rakennus Oy har slutfört beredningen av det omfattande planeringsarbetet och lämnat in ett planeringslösning och ett byggförslag. Vardera har således fullvärdigt deltagit i alla förhandlingar och producerat ett förslag till planeringslösning för Mellersta Böle centrum som uppfyller kraven i anbudsbegäran.

Det är motiverat att i enlighet med bedömningsgruppens förslag betala bolagen den i tävlingsbidraget angivna tävlingsbelöningen på 600 000 euro med vilket deltagarna kan täcka en del av sina tävlingskostnader. På basis av tävlingens projektbeskrivning, daterad 14.12.2010 och godkänd av stadsfullmäktige 31.1.2011, har man beslutat att staden ansvarar för en tredjedel och Senatfastigheter för två tredjedelar av belöningen. Stadens andel uppgår då till sammanlagt 400 000 euro.

Om stadsfullmäktige beslutar godkänna tävlingsresultatet, beslutar stadsstyrelsen i sitt verkställighetsbeslut att staden betalar sin andel av belöningen till dessa deltagare.

Ett nytt stadscentrum i Mellersta Böle på 2020-talet

Som resultat av planerings- och byggtävlingen för centrumkvarteret i Mellersta Böle har man nått en lösning som på 2020-talet gör Mellersta Böle till ett nytt funktionellt och stadsbildsmässigt intressant, innovativt och ekologiskt stadscentrum där urbant boende, arbete och livliga trafikströmmar och mångsidiga privata och offentliga tjänster tätt ansluter sig till varandra.

Mellersta Böle centrum blir på 2020-talet ett nytt modernt stadscentrum som med anledning av sina utmärkta trafikförbindelser och sitt centrala läge är viktigt för både regionen och hela landet. Centrumet kopplar ihop den stads- och servicestruktur i Östra och Västra Böle som i nuläget skiljs åt av banområdet, fungerar som ett lokalcentrum för Mellersta Böle, det nya området för bostäder och verksamhetslokaler på cirka 560 000 m² vy och är ett startskott för byggandet av området.

Dessutom medför de privata byggarbetena på cirka en miljard euro i Mellersta Böle centrum betydande byggande som har en mycket positiv sysselsättande effekt i Helsingfors och huvudstadsregionens skala åren 2015–2021.

Verkställighetsbeslut



Om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget kommer stadsstyrelsen i sitt verkställighetsbeslut att besluta följande:

1

Stadsstyrelsen beslutar betala NCC Property Development Oy i samarbete med NCC Rakennus Oy och Sponda Abp, som deltog i arkitekttävlingen, stadens andel av tävlingsbelöningen, dvs. 200 000 euro vardera.

2

Stadsstyrelsen beslutar uppmana nämnden för allmänna arbeten att ingå ett entreprenadavtal med helhetsansvar i enlighet med YIT Byggnads Ab:s anbud och det förslag till byggavtal som ingår i detta i fråga om byggande av de offentliga delarna av centrumet.

3

Stadsstyrelsen beslutar uppmana stadsplaneringsnämnden att snarast möjligt utarbeta en detaljplan för Mellersta Böle, vilket är nödvändigt för att göra det möjligt att bygga centrumet i enlighet med anbudet.

4

Stadsstyrelsen beslutar uppmana fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och affärsverket Helsingfors stads trafikverk vid den aktuella tidpunkten i sina årliga budgetförslag beakta de anslagsbehov som beror på byggavtalet och som är nödvändiga för att täcka de kostnader som avses i avtalet, dvs. kostnaderna för de projekt med helhetsansvar och övriga investeringar som YIT Byggnads Ab ska ersättas för och de kostnader som de byggarbeten som staden genomför i form av sina egna kommunaltekniska arbeten åren 2014–2021 förutsätter.

5

Stadsstyrelsen beslutar uppmana stadsplaneringsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och affärsverket Helsingfors stads trafikverk att inleda utarbetandet av trafikplaner i enlighet med byggavtalet och planeringen och genomförandet av stadens egna kommunaltekniska arbeten.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Niina Puumalainen, projektchef, telefon: 310 25475



niina.puumalainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Liite 1 YIT Rakennus Oy Tarjous 21.8.2013
- 2 Liite 2 Arviointipöytäkirja 26.8.2013
- 3 Liite 3 Tiivistelmä kilpailusta ja toteutussopimusehdotuksesta, NP 19.10.2013
- 4 Liite 4 Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimusehdotus 13.8.2013

Utdrag

Utdrag
Osallistujat

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kunnallisvalitus, valtuusto
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus

För kännedom

Senaatti-kiinteistöt
Liikennevirasto
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta (HKL)
Talous- ja suunnittelukeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.11.2013 § 1141

HEL 2011-009114 T 10 03 09

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen sulkea Sponda Oyj:n kilpailusta, koska yhtiö ei katsonut voivansa hyväksyä toteutussopimuksen ehtoja, jotka kaupunki ja valtio olivat asettaneet ehdoksi tarjouspyynnön antamiselle.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen valita Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajaksi YIT Rakennus Oy:n



13.11.2013

Kaj/12

kilpailuehdotuksellaan TRIPLA, ja hyväksyä YIT Rakennus Oy:n 21.8.2013 päivätyn tarjouksen 13.8.2013 päivättyine Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimusehdotuksineen.

C

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kohdan B toteutussopimusehdotuksen mukaisen sopimuksen samoin kuin tästä mahdollisesti johtuvat kiinteistökauppojen esisopimukset, kiinteistökaupat, käyttöoikeussopimukset, maanvuokrasopimukset ja yhteisjärjestelysopimukset, ja tarvittaessa tekemään toteutussopimukseen muutoksia, lisäyksiä ja täydennyksiä edellyttäen, ettei sopimuskokonaisuus muutu olennaisesti toisenlaiseksi.

28.10.2013 Pöydälle

12.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Niina Puumalainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 25475
niina.puumalainen(a)hel.fi