

Muistio Keski-Pasilan Tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailusta ja toteutussopimuksen sisällöstä

Muistion tarkoitus

Tässä muistiossa on tiivistetysti kuvattu Suomen valtion ja Helsingin kaupungin yhteistyössä järjestämän Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun järjestäminen, kilpailun vaiheet ja toteutussopimuksen pääsisältö.

Kilpailun järjestäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.6.2012 § 237 tornialueen asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi. Hyväksytty asemakaavaluonnos perustuu Cino Zucchi Architeti -toimiston vuonna 2009 laatimaan tornialueen viitesuunnitelmaan. Asemakaavaluonnoksessa alueelle on esitetty kymmenen 20–40-kerroksista tornitaloa Pasilansillan eteläpuolelle. Alueen kokonaisrakennusoikeus on asemakaavaluonnoksen mukaisesti noin 182 000 k-m².

Kansainvälistä Helsinki High-rise -kilpailua valmisteltiin vuodesta 2014 lähtien Senaatti-kiinteistöjen, kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja kaupunginkanslian yhteistyönä. Kansalaisilta saaduissa palautteissa toivottiin korkeampia (vähintään 20 kerroksisia) torneja, matalia rakennuksia, jalankulkuympäristön viihtyisyyttä ja mielenkiintoisuutta, radan päälle rakentamista ja todettiin Veturitien väylämäisyyden pilaavan alueen. Potentiaalisille kilpailuun osallistujille järjestettiin kilpailun esittelyseminaari Pasilassa 3.12.2014. Osallistujilta saaduissa palautteissa toivottiin asunto-/toimistojakaumaan enemmän joustoa, aloituksen muuttamista asutopainotteisemmaksi ja siirtämistä keskialueelta länsialueelle, riittävästi vapausasteita suunnitteluun sekä tornien lisäksi laajapohjaisia, matalampia rakennuksia toimistoille. Lisäksi esitettiin kilpailun ajankohtaan ja hybridirakentamiseen liittyviä ongelmia. Alueen brändäystä pidettiin tärkeänä kuten myös elävää ja mielenkiintoista jalankulkuympäristöä.

Saatu palaute otettiin huomioon siten, että kilpailu muutettiin kaksivaiheiseksi ja rakentamisen aloitusalue siirrettiin länsialueelle aloituksen asutopainotteisuuden lisäämiseksi. Myös suunnitteluvaatimuksia karsittiin ja niitä muutettiin ohjeellisiksi.

Tammikuussa 2017 Helsingin kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä 18.1.2017 § 12 esityksen Keski-Pasilan Tornialuetta koskevan arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun järjestämisestä sekä ehdot ja periaatteet kilpailun käymiseksi. Kaupunginvaltuusto päätti samalla, että kilpailun kohteena olevat aloitusalueen tontit luovutetaan myymällä noudattaen seuraavia yksikköhintoja.

- asuntorakennusoikeus 860 e/k-m²
- liikerakennusoikeus 645 e/k-m²
- hotellirakennusoikeus 540 e/k-m²
- toimisto- ja muu vastaava rakennusoikeus 540 e/k-m²

Tammikuussa 2017 käynnistyneen kilpailun tarkoituksena oli löytää 150 000 – 200 000 k-m² asuin-, toimisto- ja liiketiloja sisältä korkeatasoinen suunnitelma tornialueen asemakaavoituksen pohjaksi ja toteuttamiseksi. Kilpailun tavoitteena oli myös löytää ostaja ja toteuttaja noin 40 000 – 65 000 k-

m2 aloitusalueelle. Tarkoituksena on laatia voittaneen työn pohjalta asemakaava kilpailun länsialueelle.

Kaupunginhallitus päätti 23.1.2017 § 61 panna täytäntöön kaupunginvaltuuston 18.1.2017 tekemän päätöksen ja nimetä kaupungin edustajat kaupungin ja valtion edustajista koostuvaan kilpailun arviointiryhmään ja ohjausryhmään.

Kaupungin edustajiksi arviointiryhmään kaupunginhallitus nimesi seuraavat henkilöt:

- kaupunkiympäristön toimialan toimialajohtaja Mikko Aho, ryhmän pj.
- rahoitusjohtaja Tuula Saxholm
- muotoilujohtaja Anne Stenros
- Tekninen johtaja Jaakko Stauffer

Anne Stenrosin siirryttyä pois kaupungin palveluksesta, hänen tilalleen arviointiryhmään nimettiin kaupunginhallituksen toimesta elinkeinojohtaja Maija-Leena Rinkineva.

Lisäksi kaupunginhallitus nimesi kaupungin edustajiksi kilpailun ohjausryhmään seuraavat henkilöt:

- Dan Mollgren, projektinjohtaja, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
- Niina Puumalainen, projektinjohtaja, Helsingin kaupunginkanslia
- Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, Helsingin kiinteistövirasto

Arviointiryhmään kuuluivat Suomen valtion edustajina:

- Riitta Juutilainen, toimialajohtaja, toimistot –toimiala, senaatti-kiinteistöt
- Jonni Laitto, rakennuttamisjohtaja, senaatti-kiinteistöt
- Juha Lemström, yhteiskuntavastuujohtaja, operatiivinen johtaja, senaatti kiinteistöt
- Mauri Sahi, johtaja, kiinteistökehitys ja –myynti, senaatti-kiinteistöt

Kilpailun ensimmäisen vaiheen laatuarvioinnin jälkeen avattiin suunnitelmaehdotusten tekijöiden nimikuoret, jolloin arviointiryhmän jäsen Juha Lemström jääväsi itsensä kilpailun arvioinnista jatkossa. Lemströmin tilalle nimettiin rakennuttamisen asiantuntijaryhmän päällikkö Johanna Virsu. Jääviyden aiheuttaneen kilpailijan vetäytyttyä kilpailun 2. vaiheessa Lemström palasi takaisin arviointiryhmän jäseneksi.

Ohjausryhmään kuuluivat Suomen valtion edustajina:

- Antti Kari, kiinteistökehitysryhmän päällikkö, Senaatti-kiinteistöt
- Sini Kössi, lakimies, Senaatti-kiinteistöt

Antti Karin siirryttyä Senaatti-kiinteistöjen palveluksesta, hänen tilalleen nimettiin kiinteistökehityspäällikkö Minna Aarnio. Sini Kössin siirryttyä muihin tehtäviin, hänen tilalleen nimettiin lakimies Tuula Kunnas.

Kilpailun arviointiryhmän tehtävänä oli vastata suunnitelmien laatuarvioinnista. Arviointiryhmää avusti kilpailun arvioinnissa kilpailun sihteeristö sekä kilpailun asiantuntijoiksi nimetyt asiantuntijat.

Kilpailun ohjausryhmän tehtävänä oli vastata kilpailun valmistelusta ja läpiviennistä, kilpailijoiden vähimmäisvaatimusten täyttymisen tarkastamisesta, sopimusneuvotteluista ja toteutussopimuksen laatimisesta. Lisäksi ohjausryhmän tehtävänä oli avustaa arviointiryhmää ohjaamalla ja varmistamalla sihteeristön toimintaa.

Kilpailun ensimmäinen vaihe

Kilpailun ensimmäisessä vaiheessa kilpailijoiden tehtävä oli laatia suunnitelmaehdotus koko kilpailuohjelmassa määritellylle kilpailualueelle. Suunnitelmaehdotukset tuli jättää arvioitavaksi 16.5.2017 klo 16.00 mennessä. Kilpailun arviointiryhmän tehtävä oli valita kilpailun ensimmäisen vaiheen laatuarvioinnin perusteella jatkoon 2-4 laadullisesti parhaimman ehdotuksen laatinutta kilpailijaa.

Kilpailun ensimmäisessä vaiheessa kilpailunjärjestäjät saivat seuraavat kymmenen ehdotusta:

1. The Dancing Towers of Pasila
2. Kvartsi
3. Pasilan purjeet
4. Helsinki Midtown
5. High Five
6. Trigoni
7. Silva
8. Böle 360 Studios
9. Etelä-Pasila
10. Arena 24

Ensimmäisen vaiheen ehdotuksista kaksi jouduttiin puutteellisina jättämään arvioinnin ulkopuolelle. Arviointiryhmä päätti esittelyn perusteella sekä sihteeristön avauspöytäkirjassa 17.5.2017 esittämien kirjausten mukaisesti, että vastaanotetuista ehdotuksista jätettiin arvioinnin ulkopuolelle ehdotukset ”Pasilan purjeet” ja ”Arena 24”.

Kilpailun 1. vaiheen arviointi oli salainen. Nimikuoret suunnitelmaehdotusten tekijöistä avattiin vasta 1. vaiheen laatuarviointia koskevan päätöksen jälkeen.

Laatuarvioinnin perusteella kilpailun arviointiryhmä päätti valita kilpailun toiseen vaiheeseen neljä ryhmää. Jatkoon päässeet neljä ehdotusta julkistettiin Munchenin Expo Real –kiinteistömessuilla 5.10.2017. Jatkoon valittiin seuraavat kilpailijat:

- Sponda Oyj ehdotuksellaan **Kvartsi**
- YIT Rakennus Oy ehdotuksellaan **Trigoni**
- Fira Oy, Bonava Suomi Oy ja NREP Oy ehdotuksella **Silva**
- Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF Oy ja Sato Oyj ehdotuksella **Etelä-Pasila**

Kilpailun toinen vaihe

Kilpailun toinen vaihe käynnistyi lokakuussa 2017 kilpailijoiden ja ohjausryhmän välisellä tapaamisella, missä kilpailija esitteli suunnitelmaehdotuksensa, ja jossa kilpailijalle luovutettiin ensimmäisen kilpailuvaiheen kilpailijakohtainen asiantuntija-arvio ja sovittiin kilpailun toisen vaiheen etenemisestä sekä toteutussopimusta koskevien neuvottelujen aikataulusta.

Kilpailun toisen vaiheen käynnistyessä kilpailija Kvartsi vaihtoi pääsuunnittelijan, minkä ohjausryhmä hyväksyi.

Senaatti-kiinteistöjen ja kaupungin edustajista koostunut ohjausryhmä neuvotteli marraskuun 2017 ja kesäkuun 2018 välisenä aikana kilpailijoiden kanssa toteutussopimuksen kunkin kilpailijan ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotuksen pohjalta. Varsinaiset toteutussopimusneuvottelut käynnistyivät tammikuussa 2018. Kilpailijaryhmä Fira Oy, Bonava Suomi Oy ja NREP Oy (Silva) ilmoitti ennen varsinaisten neuvottelujen käynnistymistä vetäytyvänsä kilpailusta. Kilpailija Sponda Oyj (Kvartsi) puolestaan ilmoitti vetäytyvänsä kilpailusta maaliskuussa 2018.

Tarjouksen pyytäminen

Toteutussopimusneuvottelujen päätyttyä kilpailun ohjausryhmä pyysi kilpailijoilta YIT Rakennus Oy (Trigoni) ja Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF Oy, Sato Oyj (Etelä-Pasila) tarjousta tornialueen aloitusalueen toteuttamisesta ja ostamisesta.

Molemmat kilpailijoista jättivät määräaikaan mennessä tarjouksen. Lisäksi molemmat kilpailijoista ilmoittivat tarjouksen olevan yhtiötä sitova tarjouksen jättämisen jälkeen.

YIT Rakennus Oy:n tarjous

YIT Rakennus Oy ilmoitti 18.6.2018 päivätyssä tarjouksessaan, että yhtiö on valmis toteuttamaan ja ostamaan Keski-Pasilan tornialueen aloitusalueen toteutussopimusneuvotteluissa saavutetuilla sopimusehdoilla.

Tarjous on esityksen liitteenä 1.

Kilpailun toisen vaiheen arviointi

Arviointiryhmän suorittamassa arvioinnissa suunnitteluratkaisu Trigoni sai kokonaispisteet 4,1/5 ja suunnitteluratkaisu Etelä-Pasila 3,4/5. Arviointiryhmä kuuli kilpailun toisen vaiheen arvioinnissa kahta Suomen arkkitehtiliiton nimeämää edustajaa, kaavoituksen asiantuntijaa, liikenteen asiantuntijaa, maisemasuunnittelun asiantuntijaa, kestävän kehityksen asiantuntijaa sekä kahta liiketalouden asiantuntijaa.

Kaupungin ja Senaatin edustajista koostunut arviointiryhmä arvioi 14.9.2018 laatuarvioinnin perusteella parhaaksi suunnitteluratkaisuksi Trigonin. Kilpailun toisen vaiheen arviointipöytäkirja allekirjoitettiin 28.9.2018. Arviointiryhmän arviointipöytäkirja on esityksen liitteenä 3.

YIT Rakennus Oy:n tarjouksen sisältämä suunnitteluratkaisu

YIT Rakennus Oy:n tarjouksen sisältämä suunnitteluratkaisu muodostuu aloitusalueen kattavasta jalustaosasta sekä kahdesta tornirakennuksesta. Kokonaisuudessaan suunnitteluratkaisu sisältää

kilpailuohjelman mukaiselle länsialueelle yhteensä viisi tornirakennusta. Toteutussopimuksen kohteena olevan aloitusalueen rakennusalueen koko on noin 10 400 m², ja sinne suunnitellun rakennusoikeuden määrä on yhteensä noin 67 000 k-m². Rakennusoikeudesta runsaat 39 000 k-m² sijoittuu torniin 1A (tontti 1A) ja 27 000 k-m² torniin B (tontti 1B). Tonttien 1A ja 1B ulkopuolelle sijoitetaan suunnitteluratkaisun mukaisesti runsaat 500 k-m² liiketilaa.

Suunnitteluratkaisun jalustaosan on esitetty tarjoavan urbaanin ja viihtyisän kokoontumispaikan, torniaukion, sekä avoimia kaupan ja palveluiden toimintoja, ravintoloita sekä kahviloita. Lisäksi jalustan alimmat kerrokset sisältävät varasto-, apu- ja teknisiä tiloja sekä huoltopihan ja pysäköintihallin. Jalustaosa tarjoaa niin maanpäälliset kuin kannenalaiset jalankulkuyhteydet Pasilan sillan toisella puolella sijaitsevaan Tripla-keskukseen.

Ensimmäisenä rakennettava torni (torni 1A) sijaitsee Veturitien liittymän vieressä ja aloittaa tornirakentamisen Pasilassa. Tornin alempiin kerroksiin on suunniteltu sijoitettavan hotellitoimintoja ja ylempi osa on osoitettu asunnoille. Tornin huipulle kerroksiin 50 ja 51 on esitetty ravintola ja kaikille avoin näköalaterassi. Lisäksi ravintolan yläpuolella on tuulilta suojattu avoin kattotaso tornin asukkaiden käyttöön.

Aloitusalueen toinen torni (torni 1B) on ensimmäistä tornia hieman matalampi sisältäen muuntojoustavaa toimistotilaa tornin alemmissa kerroksissa ja asuintiloja ylemmissä kerroksissa. Toimistot on suunniteltu joustaviksi palvelemaan eri toimijoita ja erilaisia toimitilarpeita. Torni 1A:n tavoin myös tornin 1B katolla sijaitsee tornin asukkaiden käyttöön osoitettu kattotaso.

Aloitusalue koostuu maantasossa kolmesta eri osasta; Torni 1A:n sisältämästä Tontti 1A:sta, Torni 1B:n sisältämästä Tontti 1B:stä sekä tonttien ulkopuolelle sijoittuvista käyttö- ja hallintaoikeuksista.

Toteutettavaksi esitetyn suunnitteluratkaisun kokonaiskerrosala jakautuu toiminnoittain seuraavasti:

- liiketiloja noin 11 000 k-m²
- toimistotiloja noin 8 000 k-m²
- hotellitiloja noin 12 000 k-m²
- asuintiloja noin 36 000 k-m²

Prosentuaalisesti asuintiloja on suunnitteluratkaisussa noin 54 %.

YIT Rakennus Oy:n toteutusvelvoite

Toteutussopimuksen mukaan YIT Rakennus Oy on vastuussa aloitusalueen suunnittelemisesta, kehittämisestä ja toteuttamisesta täysin valmiiksi likimäärin tarjouksen liitteenä olevan suunnitteluratkaisun mukaisesti.

Aloitusalueen asemakaavan lainvoimaistuttua likimäärin esitetyn suunnitteluratkaisun mukaisena, YIT Rakennus Oy on velvollinen ostamaan aloitusalueen toteuttamiseen tarvittavat alueet sekä pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet. YIT Rakennus Oy on velvollinen rakentamaan aloitusalueen toteutussopimuksessa sovitussa aikataulussa.

Tornialueen aloitusalueen toteutusaika ja välitavoitteet

Aloitusalueen rakentaminen käynnistyy Pasilan sillan reunasta jalustaosan rakentamisella, minkä jälkeen ryhdytään rakentamaan tornirakennuksia. Jalustaosan rakentamisen on tarkoitus käynnistyä asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen vuonna 2021. Yrityksen tavoiteaikataulun mukaisesti jalustaosan rakennustyöt käynnistyvät puolentoista vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.

Tornirakentamisen aloittavan tornirakennuksen (torni A) rakentamisen on tarkoitus käynnistyä kahden ja puolen vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta ja toisen tornirakennuksen (torni B) neljän vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.

YIT Rakennus Oy:n tavoitteena on, että aloitusalue olisi kokonaisuudessaan valmis kuuden ja puolen vuoden kuluessa aloitusaluetta koskevan asemakaavan lainvoimaistumisesta.

Välitavoitteiden ja valmistumisen toteutumista valvotaan kaupungin, Senaatin ja YIT Rakennus Oy:n välille muodostettavassa projektiryhmätyöskentelyssä.

Kaupungin velvollisuudet ja toiminta toteutussopimuksen perusteella

Senaatti ja kaupunki sitoutuvat toteutussopimuksessa sovitulla tavalla aktiivisesti myötävaikuttamaan siihen, että yhteistyössä YIT Rakennus Oy:n kanssa saadaan mahdollisimman nopeasti voimaan asemakaava, joka mahdollistaa YIT Rakennus Oy:n esittämän suunnitteluratkaisun toteuttamisen aloitusalueelle. Tavoitteena on, että rakentamista varten tarvittava asemakaava tulee voimaan vuonna 2020.

Toteutussopimuksen mukaisesti YIT Rakennus Oy, kaupunki ja Senaatti perustavat kohteen suunnittelua ja toteutusta varten projektiryhmän, jonka tarkoituksena on mm. käsitellä hanketta koskevia suunnitelmia.

Aloitusalueen myyjät ovat sitoutuneet korvaamaan ostajalle mahdollisesta maaperän pilaantumisesta aiheutuvat puhdistamiskustannukset toteutussopimuksessa esitetyin ehdoin. Lisäksi myyjät ovat sitoutuneet korvaamaan maaperässä olevista jätteistä aiheutuvat kustannukset, mikäli ne yhteensä ylittävät 100 000 euroa, kuitenkin enintään 450 000 euroon saakka toteutussopimuksessa esitetyin ehdoin. Kaupungin ja Senaatin välisen tornialueen yhteistyösopimuksen 8.5.2017 mukaisesti kumpikin osapuoli vastaa edellä mainituista kustannuksista omistamansa alueen osalta.

Aloitusalueen tonttien sekä pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien ostaminen

Toteutussopimuksen mukaisen aloitusalueen toteuttamiseksi YIT Rakennus Oy:llä on oikeus ja velvollisuus ostaa kaupungilta ja Senaatilta aloitusalueen toteuttamiseen kaavoitettavat tontit sekä niiden ulkopuolella sijaitsevat käyttö- ja hallintaoikeudet kahdentoista kuukauden kuluessa aloitusalueen toteuttamisen mahdollistaman asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Kiinteistökaupan varmistamiseksi myyjien ja ostajan välillä allekirjoitetaan toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä aloitusalueen tontteja sekä pysyviä käyttö- ja hallintaoikeuksia koskeva kiinteistökaupan esisopimus, joka sisältää 10 % suuruisen etumaksun.

Kauppahinta

YIT Rakennus Oy:n 18.6.2018 jättämän tarjouksen mukaan aloitusalueen alustava yhteenlaskettu kauppahinta on 43 187 920 euroa muodostuen tilalajeittain seuraavasti:

Tilalaji	euroa/k-m ²	k-m ²
liikerakennusoikeus	645 euroa/k-m ²	9 530
toimistorakennusoikeus	540 euroa/k-m ²	7 092
hotellirakennusoikeus	540 euroa/k-m ²	10 891
asuntorakennusoikeus	860 euroa/k-m ²	31 780
Yhteensä		59 292

Toteutussopimuksen mukaisesti kauppahintaa ei peritä seuraavista tiloista:

- tornirakennusten kantavat seinät/pilarit
- kannen alapuoliset toimisto-, hotelli- ja liiketiloja palvelevat varastot
- kiinteistöhuollon tilat
- tekniset tilat ja niiden vaatimat kuilut ja hormit
- asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset yhteis-, varasto- ja huoltotilat
- hissi- ja valokuilut
- pyöräpysäköinnille tarvittavat tilat
- alapuolisista eri käyttötarkoitusta palvelevista tiloista johdetut kuilut ja hormit
- kannen alapuoliset jätehuollon tilat, lastaustilat ja muut vastaavat huoltotilat
- kannen ja rakennusten alla sijaitsevat pysäköintitilat
- rakennusten läpi kuljettavat yleiselle jalankululle varatut tilat ja porrashuoneet
- yksi poistumisporras per torni
- viherhuoneet

Kauppahintaan ei myöskään lasketa turvallisuuden vaatimia porrashuoneen vaihtamisen mahdollistavia vaihtoyhteyksiä, jotka on esitetty toteutussopimuksen liitteessä 1.3.4.

Edellä mainitut yksikköhinnat ovat toteutussopimuksen mukaisesti sidottu tammikuun 2017 elinkustannusindeksin tasoon ja niitä korotetaan em. ajankohdan ja kauppahinnan kunkin erän maksun välisellä pisteluvun muutoksella. Kauppahinta ei kuitenkaan alene elinkustannusindeksin pisteluvussa alaspäin mahdollisesti tapahtuvien muutosten johdosta.

Suunnitteluratkaisun muuntojoustavuudesta riippuen lopullinen kauppahinta voi olla myös edellä mainittua tarjousta pienempi. Muuntojoustavuudella tarkoitetaan tässä kohden sitä, että suunnitteluratkaisun viherhuoneratkaisussa tapahtuvien muutosten vuoksi kauppahinta voi alentua. Lisäksi kauppahinta voi alentua, mikäli edellä mainituissa tilalajeissa tapahtuu muutoksia esimerkiksi siten, että asuntorakennusoikeus vähenee ja hotellirakennusoikeus kasvaa.

Kaupungin ja Senaatin aloitusalueen tonteista sekä pysyvistä käyttö- ja hallintaoikeuksista saatava kauppahinta on kuitenkin aina vähintään 37 158 167 euroa.

Kaupungin, Senaatin ja Liikenneviraston välisessä Keski-Pasilan osayleiskaavan aluetta koskevassa yhteistyösopimuksessa 8.5.2017 on sovittu Keski-Pasilan alueelle kaavoitettavan uudis- ja lisärakennusoikeuden arvon jakamisesta siten, että ensimmäisen 250 000 k-m²:n arvosta kaupungin

osuus on 16,16 % ja Senaatin 83,84 %. Siltä osin kuin sopimusalueen uudis- ja lisärakennusoikeus ylittää 250 000 k-m², ylityksen arvo jaetaan osapuolten kesken siten, että Senaatin osuus siitä on 2/3 ja kaupungin osuus 1/3.

Päivämäärään 23.10.2018 mennessä valtio ja kaupunki ovat luovuttaneet Keski-Pasilan osayleiskaavan alueelta yhteensä 217 000 k-m² uudis- ja lisärakennusoikeutta. Keski-Pasilan ratapihakortteleiden alueella tapahtuvista tontinluovutuksista johtuen, edellä mainittu 250 000 k-m² rajapyykki ylitettäneen ennen lopullisten kiinteistökauppojen tekemistä aloitusalueen tonteista sekä pysyvistä käyttö- ja hallintaoikeuksista, mistä johtuen tulonjako aloitusalueen rakennusoikeuksista tapahtuu siten, että kaupungin osuus myyntitulosta on 1/3 ja Senaatin 2/3.

Näin ollen kaupungin saama myyntitulo aloitusalueen tonteista sekä pysyvistä käyttö- ja hallintaoikeuksista on aina vähintään 12 386 056 euroa.

Kauppahintojen tarkistaminen

YIT Rakennus Oy:n tarjous perustuu siihen, että aloitusalue on mahdollista toteuttaa likimäärin toteutus sopimuksen liitteenä olevan suunnitteluratkaisun mukaisesti ja aloitusalueelle saadaan voimaan sen toteuttamisen mahdollistava asemakaava ja rakennusluvat. Aloitusalueen rakennusoikeuksien alustava kokonaiskauppahinta lasketaan suunnitteluratkaisussa ja asemakaavassa toteutuneiden rakennusoikeuksien mukaan huomioiden tilat joista ei peritä kauppahintaa.

Alustavaan kokonaiskauppahintaan tehtävät toteutus sopimuksessa sovittujen lisäviherhuoneiden ja tilalajimuutosten aiheuttamat mahdolliset tarkistukset kauppahintaa alentavasti tulee tehdä viimeistään ennen kunkin tontin kiinteistökauppaa. Lopulliseen kiinteistökauppakirjaan kokonaiskauppahinta tarkistetaan vastaamaan sen hetken rakennuslupasuunnitelmien mukaisia rakennusoikeuksia.

Myyjillä on oikeus tarkistaa lopullisessa kiinteistökaupassa mainittua kokonaiskauppahintaa ylöspäin toteutus sopimuksen mukaisia yksikköhintoja käyttäen, jos kiinteistökaupan jälkeen ostaja toteuttaa myyjien hyväksymän suunnitelmamuutoksen ja sille myönnetyn poikkeamis- tai rakennusluvan perusteella enemmän ja/tai kalliimpia kerrosneliömetrejä kuin kauppahinnan määränneessä aikaisemmin hyväksytyssä suunnitelmassa on esitetty. Kokonaiskauppahintaa ei kuitenkaan ole mahdollista kiinteistökaupan tekemiseen jälkeen tarkistaa alaspäin.

Kauppahinnan maksaminen

Aloitusalueen ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille ja Senaatille 10 % alustavasta kauppahinnasta (4 318 792 euroa) kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Kunkin tontin loppukauppahinta tulee suorittaa seuraavasti:

- 10 % kiinteistökaupan allekirjoitustilaisuudessa
- 20 % 36 kuukauden kuluessa kiinteistökaupan allekirjoittamisesta
- 20 % 48 kuukauden kuluessa kiinteistökaupan allekirjoittamisesta
- 30 % 60 kuukauden kuluessa kiinteistökaupan allekirjoittamisesta
- 10 % 78 kuukauden kuluessa kiinteistökaupan allekirjoittamisesta.

Maksamaton kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksin pisteluvun muutoksen siten kuin edellä kohdassa kauppahinta "Kauppahinta" on todettu. Ostajalla on mahdollisuus suorittaa maksamaton kauppahinta myös ennen sovittua eräpäivää, jolloin kauppahintaan tehtävä indeksitarkistus suoritetaan maksupäivänä viimeiseksi tiedossa olevan indeksin pisteluvulla.

Ostajalla on oikeus lopullisen kiinteistökauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä siirtää em. maksueriä vuoden ensimmäiselle puoliskolle osuvien maksuerien osalta saman vuoden toiselle puoliskolle, mikäli kiinteistökaupan mukainen maksuerä osuu vuoden ensimmäiselle puoliskolle. Tässä tapauksessa ko. kauppahintaeriin lisätään alkuperäisestä eräpäivästä uuteen eräpäivään saakka kahden ja puolen prosentin vuotuinen korotus. Lisäksi kauppahintaerälle tehdään em. indeksitarkistus maksupäivään.

Aloitusalueen kunkin tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi on jätetty parhaalla etusijalla olevat indeksoidun maksamattoman kauppahinnan *1,05 suuruiset kaupan kohteisiin vahvistetut kiinteistökiinnitykset Maanmittauslaitokseen määräyksellä, että kiinnitykset tulee toimittaa kaupungille myyjien lukuun säilytettäväksi tai myyjät ovat saaneet muun sopimuksen mukaisen vakuuden.

Ostaja voi toimittaa tai vaihtaa maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi myös muun myyjien hyväksymän turvaavan vakuuden, jonka tulee suuruudeltaan vastata *1,05 kulloinkin maksamatonta indeksoitua kauppahintaa. Lähtökohtaisesti tällaiseksi korvaavaksi turvaavaksi vakuudeksi katsotaan vain myyjien kulloinkin erikseen hyväksymän pankin antama pankkitakaus.

Mikäli aloitusalueen tontit tullaan omistamaan määräosin, kiinteistökaupan yhteydessä haetaan ko. tonttien määräosaisten omistukseen ja hallinnanjakosopimukseen perustuviin hallinta-alueisiin em. määräiset kiinteistökiinnitykset. Samassa yhteydessä ko. tonttien määräosaisten omistajat

- a) panttaavat ko. määräosaisten kiinnitykset vakuudeksi aloitusalueen kaikkien tonttien maksamattomista kauppahinnoista; tai
- b) kaikki ko. tonttien määräosaisten omistajat toimittavat edellä todetun pankkitakauksen kauppahintavelastaan, jolloin vierasvelkavakuutta toisten ostajien kauppahintavelasta ei tarvitse antaa.

Tornialueen länsialueen eteläosaa koskevat neuvottelut

YIT Rakennus Oy:n kanssa neuvoteltu toteutussopimus kattaa Keski-Pasilan tornialueen rakentamisen käynnistävän aloitusalueen rakentamisen. Myöhemmin tornialueen rakentamisen on tarkoitus laajentua siten, että rakentaminen jatkuu tornialueen länsialueen eteläosaan, minkä jälkeen vuorossa on tornialueen keskialueen rakentaminen.

Tornialueen aloitusaluetta koskevissa neuvotteluissa kilpailija ilmaisi kiinnostuksensa aloitusalueen eteläpuolella sijaitsevaan, etelässä Veturitiehen rajoittuvaan, länsialueen eteläosan toteuttamiseen. Toteutussopimuksessa sovittiin periaatteet, joiden puitteissa neuvotteluita länsialueen eteläosan toteuttamisesta voidaan aloitusalueen toteutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen käydä.

Sovittujen periaatteiden mukaisesti sopijapuolten tavoitteena on, että YIT Rakennus Oy toteuttaa länsialueen eteläosan aloitusalueen rakentamisen jälkeen tai osin samanaikaisesti aloitusalueen rakentamisen kanssa. Neuvottelut käydään aloitusaluetta koskevan toteutussopimuksen periaatteellisissa raameissa huomioiden kuitenkin länsialueen eteläosaa koskevat erityispiirteet. Lisäksi neuvottelut koskevat muun muassa rakentamisen vaiheistusta, aikataulua ja rakennusoikeudesta maksettavaa hintaa.

Lisäksi sopijapuolet ovat sopineet, että länsialueen eteläosaa koskevista neuvotteluista laaditaan sopijapuolten välillä neuvotteluaikataulu. Neuvotteluaikataulu laaditaan 6 kuukauden kuluessa toteutussopimuksen allekirjoittamisesta.

Ostovelvoiteautopaikkojen lunastaminen Tripla-keskuksesta

Keski-Pasilan keskustakorttelia koskevassa kaupungin, Senaatin, Liikenneviraston ja YIT Rakennus Oy:n välisessä toteutussopimuksessa on sovittu, että Triplaan toteutetaan 700 velvoiteautopaikkaa tornialueen tontteja varten. Tornialueen kilpailun yhteydessä kaupunki ja Senaatti päättivät, että em. autopaikoista 600 autopaikkaa osoitetaan tornialueen länsialueelle.

Tonttien ostajat ovat velvollisia lunastamaan yhteensä 139 ostovelvoiteautopaikkaa aloitusalueen asuntorakentamisen ja 205 ostovelvoiteautopaikkaa aloitusalueen muun rakentamisen toteuttamista varten Tripla-keskuksesta siten kuin toteutussopimuksen liitteissä on tarkemmin määritelty.

Ostajat ovat velvollisia solmimaan samanaikaisesti kunkin aloitusalueen tontin kiinteistökauppakirjan allekirjoittamisen kanssa rasitesopimukset, joilla se sitoutuu lunastamaan mainitut 344 ostovelvoiteautopaikkaa toteutussopimuksen liitteiden mukaisin ehdoin.

Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset

Aloitusalueen toteuttamisen ja sen pysyvien ja pitkäaikaisten oikeuksien ja velvollisuuksien turvaamiseksi tulee olemaan tarve laatia yhteisjärjestelysopimus. Sopimuksen laatimisesta vastaa YIT Rakennus Oy, jonka tulee toimittaa ne kaupungin ja Senaatin tarkastettavaksi niin hyvissä ajoin, että sopimukset voidaan allekirjoittaa aloitusalueen ensimmäisen kiinteistökaupan allekirjoittamisen yhteydessä.

Toteutuksen valvonta ja koordinaointi

Kaupungilla ja Senaatilla on esitetyn toteutussopimuksen mukaisesti oikeus valvoa kaikkia suunnittelun ja rakentamisen vaiheita. Tätä varten sopimuksen sopijapuolet perustavat projektiryhmän ja sen apuna toimivat asiantuntijaryhmät. Projektiryhmän tarkoituksena on valvoa toteutussopimuksen noudattamista. Projektiryhmätyöskentely käynnistetään mahdollisimman pian toteutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Projektiryhmän työskentelyyn kuuluu aloitusalueen toteutussopimuksen mukaisuuden seuraamisen kannalta keskeisten toteutus- ja rakennuslupasuunnitelmien sekä niiden muutosten hyväksyntä ennen suunnitelmien viranomaiskäsittelyä ja rakentamisen käynnistymistä siten kuin toteutussopimuksessa on sovittu. Senaatti ja kaupunki määrittelevät keskeiset toteutus- ja rakennuslupasuunnitelmat projektiryhmätyöskentelyn käynnistyessä.

Toteutussopimuksen irtisanominen

Toteutussopimuksen irtisanomisesta osapuolten välillä on sovittu toteutussopimuksen kohdassa 14. Sopimuksen irtisanomisperusteet jakautuvat sopimuksen irtisanomiseen asemakaavaprosessin perusteella ja irtisanomiseen muutoin. Kaupungilla ja Senaatilla olisi irtisanomisehtojen mukaisesti oikeus irtisanoa toteutussopimus päättymään välittömästi, mikäli YIT Rakennus Oy:n selvästi ja olennaisesti rikkoo toteutussopimusta sopimuskokonaisuus huomioiden eikä myyjien irtisanomisuhkaisesta huomautuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa.

Toteutussopimuksen voimaantulo

Toteutussopimuksen on otettu ehto, jonka mukaisesti sopimus tulee allekirjoittaa 45 päivän kuluessa siitä, kun Senaatin ja Kaupungin valintapäätös kilpailun voittajasta ja kiinteistökaupan esisopimus ovat tulleet lainvoimaisiksi. Sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä.

Senaatti-kiinteistöjen hallitus on hyväksynyt YIT Rakennus Oy:n tarjouksen ja toteutussopimuksen 8.10.2018. Valtion maaomaisuuden puolesta päätöksen kiinteistövarallisuuden myynnistä suorittaa Suomen Eduskunta. Myyntipäätös on tarkoitus saattaa Eduskunnan käsiteltäväksi joulukuussa 2018.

Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on tarkoitus allekirjoittaa 31.1.2019 mennessä.