



28.11.2018

Ärende/5

## § 380

### Val av vinnare och överlåtelse av markområden i arkitektur- och byggtävlingen för tornområdet i Mellersta Böle

HEL 2016-011649 T 10 01 01 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade följande med anledning av arkitektur- och byggtävlingen ("Helsinki High-rise") för tornområdet i Mellersta Böle:

- Till tävlingens vinnare väljs YIT Byggnads Ab med sin planeringslösning Trigoni.

- Staden säljer ett outbrutet område på ca 1 925 m<sup>2</sup> på fastigheten 91-17-9903-5, ett outbrutet område på ca 1 025 m<sup>2</sup> på fastigheten 91-432-1-26 och permanent användnings- och besittningsrätt till ett outbrutet område på ca 1 091 m<sup>2</sup> på fastigheten 91-17-9901-0 till YIT Byggnads Ab, ingår ett föravtal om en fastighetsaffär för områdena i enlighet med de villkor som anges i anbudet i bilaga 1 och i genomförandeavtalet i bilaga 2. Stadens andel av köpesumman enligt anbudet uppgår till minst 12 386 056 euro.

- Staden ingår genomförandeavtalet i bilaga 2.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 YIT Rakennus Oy:n tarjous
- 2 Tornialueen aloitusalueen toteutussopimus
- 3 Arviointipöytäkirja
- 4 Muistio kilpailusta ja toteutussopimuksesta
- 5 Kilpailuohjelma

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Utdrag

**Utdrag**  
YIT Byggnads Ab

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext



28.11.2018

Ärende/5

	Kommunalbesvär, fullmäktige
	Bilaga 1
	Bilaga 2
	Bilaga 3
	Bilaga 4
	Bilaga 5
De övriga anbudsgivarna	Förslagstext
	Kommunalbesvär, fullmäktige
	Bilaga 1
	Bilaga 2
	Bilaga 3
	Bilaga 4
	Bilaga 5
Senatfastigheter	Förslagstext
	Bilaga 1
	Bilaga 2
	Bilaga 3
	Bilaga 4
	Bilaga 5

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Helsingfors stad ordnade tillsammans med finska staten, som representeras av Senatfastigheter, en arkitektur- och byggtävling för ett område söder om Bölebron. Planeringsområdet för tävlingen bestod av tre delar (västra delområdet, mellersta delområdet och östra delområdet) som tillsammans bildar det område som kallas för tornområdet i Mellersta Böle. Byggandet i tornområdet börjar i inledningsområdet mellan Lokvägens cirkulationsplats och Bölegatan. Området har presenterats i tävlingsprogrammet (bilaga 5).

Tävlingen började 24.1.2017. Tävlingsens målsättning var att hitta en högklassig plan för tornområdet och en köpare och en byggare för tornområdets inledningsområde.

Till andra fasen av tävlingen i två faser valdes på basis av en kvalitetsbedömning fyra tävlande, av vilka två lämnade in ett bindande anbud om att köpa och bebygga inledningsområdet. En bedömningsgrupp som bestod av representanter för staden och Senatfastigheter föreslår att YIT Byggnads Ab väljs till tävlingens vinnare och byggare för tornområdet med sitt tävlingsförslag Trigoni.



28.11.2018

Ärende/5

Genomförandet av inledningsområdet förutsätter att det utarbetas en detaljplan. Våningsytan i det inledningsområde som ska bebyggas uppgår till sammanlagt ca 67 000 m<sup>2</sup>, varav högst 60 % förverkligas som bostadsproduktion och resten som affärslokaler, kontor och hotell. Tävlingsens vinnare har enligt genomförandeavtalet möjligheten att förhandla om västra delområdets södra del söder om inledningsområdet. Området i fråga kan eventuellt bebyggas delvis samtidigt som inledningsområdet. Den totala våningsytan i västra delområdet av tornområdet uppgår enligt vinnarkandidatens planeringslösning till ca 120 000 m<sup>2</sup>.

YIT Byggnads Ab betalar enligt sitt anbud minst 37 158 167 euro till staden och Senatfastigheter för de tomter som överläts för genomförande av inledningsområdet och för de permanenta användnings- och besittningsrätterna. Stadens andel är  $\frac{1}{3}$  och Senatfastigheters andel  $\frac{2}{3}$  av köpesumman. Härigenom blir stadens andel av försäljningsinkomsterna minst 12 386 056 miljoner euro. Fördelningen av försäljningsinkomsterna baserar sig på [ett samarbetsavtal mellan staden och staten för delgeneralplaneområdet Mellersta Böle godkänt av stadsfullmäktige 17.5.2017 \(246 §\)](#).

Byggandet av tornområdet i Mellersta Böle är en väsentlig del av det stadsbildsmässiga uttrycket för Mellersta Böle. Den planeringslösning som föreslås bli tävlingsens vinnare uppfyller de målsättningar i fråga om stadsbild, kvalitet och funktionalitet som sattes upp för tävlingen. I samband med byggförhandlingarna i tävlingsens andra fas har man strävat att säkerställa att vinnarförslaget är en fungerande lösning och att det är möjligt att förverkliga lösningen i den föreslagna formen.

Inledningsområdet kommer att bli ett urbant och blandat område för bostäder och verksamhetslokaler som har goda regionala och landsomfattande trafikförbindelser. Inledningsområdet gränsar till Bölebron och är en väsentlig fortsättning för utbyggnaden av Mellersta Böle mot söder.

Avsikten är att ingå fastighetsaffäerna för tomterna och de permanenta användnings- och besittningsrätterna i inledningsområdet inom ett år efter att detaljplanen för området vunnit laga kraft. Det är meningen att byggarbetena ska börja år 2021. Målet är att inledningsområdet ska stå färdigt i sin helhet år 2027. När området blir färdigt har det ca 500 bostäder, 300 hotellrum och jobb för ca 1 000 personer.

## Föredragandens motiveringar

Tävlingen Helsinki High-rise

Staden ordnade i samarbete med Senatfastigheter en arkitektur- och byggtävling, Helsinki High-rise, för området söder om Bölebron. Plane-



ringsområdet för tävlingen bestod av tre delar (västra delområdet, mellersta delområdet och östra delområdet) som tillsammans bildar det område som kallas för tornområdet i Mellersta Böle. Byggandet i tornområdet börjar i inledningsområdet mellan Lokvägens cirkulationsplats och Bölegatan. Meningen är att fortsätta utbyggnaden av Mellersta Böle som en livlig och urban stadsmiljö i området söder om Bölebron.

Staten äger ca 60 % och staden ca 40 % av inledningsområdet.

Första fasen av tävlingen i två faser avslutade i maj 2017. I tävlingens första fas hade tävlandena som uppgift att utarbeta planförslag för hela tävlingsområdet. I bedömningen betonades planförslaget för västra delområdet med 70 % och helhetslösningen med 30 %. Bedömningskriterierna för planförslagen fördelades mellan stadsbildsmässig kvalitet (50 %), funktionalitet (30 %) och genomförbarhet (20 %). Det kom in tio planförslag och i första fasen bedömdes de som sekretessbelagda. Tävlingsens bedömningsgrupp valde på basis av en kvalitetsbedömning fyra av förslagen till tävlingens andra fas: Kvartsi (Sponda Oyj), Trigoni (YIT Byggnads Ab), Silva (Fira Oy, NREP Oy och Bonava Oy) och Etelä-Pasila (Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF Oy och Sato Oyj).

Tävlingens andra fas började hösten 2017. En styrgrupp, som bestod av stadens och Senatfastigheters representanter, förhandlade fram ett genomförandeavtal med varje tävlande som kom vidare till andra fasen. Avtalsförhandlingarna pågick under ungefär åtta månader. I andra tävlingsfasen granskade olika sakkunniga dessutom planernas funktionalitet och genomförbarhet bland annat med tanke på tornens brandteknik.

Vid förhandlingarna nåddes samförstånd med två tävlande (planerna Trigoni och Etelä-Pasila). Efter att avtalsförhandlingarna hade slutat anhöll man hos båda tävlandena om ett anbud om att köpa och bebygga inledningsområdet. Båda tävlandena lämnade in ett anbud om att förverkliga inledningsområdet före utgången av den bestämda tiden.

Tävlingsfaserna beskrivs i bilaga 4.

#### Bedömningen i tävlingens andra fas

I bedömningen i andra fasen koncentrerade man sig på västra delområdet med fokus på lösningarna för inledningsområdet. Inledningsområdet betonades i bedömningen med 80 % och helhetslösningen för det övriga västra delområdet med 20 %. Bedömningskriterierna för de planeringslösningar som lämnades in i andra fasen var den arkitektoniska kvaliteten (betoning 60 %) och funktionaliteten (betoning 40 %), vilka omfattade följande egenskaper:



28.11.2018

Ärende/5

#### Arkitektonisk kvalitet

- stadsbildsmässig helhet
- förhållande till omgivningen
- särprägel, lösningar som skapar områdets identitet
- byggnader och förhållandena mellan dessa
- mångformigheten och trivseln i stadsrummet, hur inomhus- och utomhuslokaler är kopplade till varandra
- kvaliteten i byggandet i faser

#### Funktionalitet

- helhetslösningens funktionalitet
- affärs- och servicefunktionernas innehåll, placering och förhållande till helheten
- naturlig placering av andra funktioner
- gångtrafikens och trafikarrangemangens funktionalitet
- smidigheten i arrangemangen för underhåll och logistik
- den funktionella kvaliteten i olika byggfaser

#### Planeringslösningar

##### Förslaget Trigoni

I enlighet med planeringslösningen i YIT Byggnads Ab:s anbud och genomförandeavtalet föreslås det att två tornhus och en fundamentdel som kopplar samman husen ska byggas i inledningsområdet för tornområdet i Mellersta Böle. Enligt förslaget inrymmer fundamentdelen främst affärslokaler och tornen en blandning av bostäder, hotell, kontor och affärslokaler. I planeringslösningen har en restaurang i två våningar föreslagits på våningarna 50 och 51 i det högsta tornet (180 meter) i området.

YIT Byggnads Ab:s anbud finns som bilaga 1. För planeringslösningens arkitektur ansvarar den finländska arkitektbyrån Lahdelma & Mahlamäki arkitehdit. Dessutom har ett stort antal finländska och internationella sakkunniga deltagit i planeringen av objektet.



28.11.2018

Ärende/5

Byggrätten i inledningsområdet uppgår enligt förslaget till ca 67 000 m<sup>2</sup> vy. Byggrätten består av affärslokaler på ca 11 000 m<sup>2</sup> vy, kontor på 8 000 m<sup>2</sup> vy, hotell på 12 000 m<sup>2</sup> vy och bostäder på 36 000 m<sup>2</sup> vy. Till området förläggs dessutom lokaler för underhåll, lager, skyddsrum, parkering och allmän gångtrafik som inte ingår i våningsytan. I enlighet med planeringslösningen utgör bostäderna ca 54 % av byggrätten.

Inledningsområdet innebär början på byggandet av tornhus i Böle, vilket skapar en ny slags identitet för Böle och ger området en stark särprägel. I enlighet med det förhandlade genomförandeavtalet har vinnarkandidaten möjligheten att förhandla om området söder om inledningsområdet. Tävländan har i sin planeringslösning föreslagit tre tornhus i området. Inledningsområdet och optionsområdet omfattar totalt ca 120 000 m<sup>2</sup> vy. Meningen är att börja byggandet i inledningsområdet år 2021 och YIT Byggnads Ab har som mål att inledningsområdet står färdigt i sin helhet år 2027.

#### Förslaget Etelä-Pasila

Också tävländan Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF och Sato Oyj kom med ett förslag med namnet Etelä-Pasila för inledningsområdet. Tävländans förslag omfattar tre torn med olika siluetter i inledningsområdet. Den sammanlagda byggrätten för tornen uppgår till ca 73 000 m<sup>2</sup> vy.

Enligt planeringslösningen Etelä-Pasila byggs bostäder på nästan 44 000 m<sup>2</sup> vy, affärslokaler på nästan 4 000 m<sup>2</sup> vy och kontor på knappt 26 000 m<sup>2</sup> vy i inledningsområdet. Planeringslösningens identitet bygger på att varje torn har en egen stark karaktär, och det att grönskan i omgivningen bevaras i största möjliga skala fungerar som en förenande faktor.

I planeringslösningen föreslås det att byggandet ska inledas med det högsta tornet i inledningsområdet, Pasilan piirtäjä. Pasilan piirtäjäs 43 våningar inrymmer främst bostäder och ett offentligt bad förläggs till de översta våningarna. Spiraalitorni, som börjar byggas nästan samtidigt, föreslås som ett kontorstorn i sin helhet med restauranglokaler i takvåningen. Planeringslösningens tredje torn, Ratapuiston torni, har 28 våningar med främst bostäder. Det föreslås i planeringslösningen att den öppna platsen vid tornen ska placeras lägre än Bölebron på en nivå med en saluhall i områdets kant.

#### Bedömningsgruppens bedömning och förslag till vinnare i tävlingen

I bedömningsgruppens bedömning fick planeringslösningen Trigoni totalt 4,1/5 poäng och planeringslösningen Etelä-Pasila totalt 3,4/5 po-



28.11.2018

Ärende/5

äng. Bedömningsgruppen hörde under bedömningen i tävlingens andra fas två representanter utnämnda av Finlands Arkitektförbund, en planläggningssakkunnig, en trafiksakkunnig, en landskapsplaneringssakkunnig, en sakkunnig i hållbar utveckling och två sakkunniga i företagsekonomi.

Bedömningsgruppen, som bestod av stadens och Senatfastigheters representanter, valde 14.9.2018 Trigoni till den bästa planeringslösningen på basis av en kvalitetsbedömning. Bedömningsprotokollet i tävlingens andra fas undertecknades 28.9.2018 (bilaga 3).

Tävlandenas förslag till planeringslösningar finns tillgängliga i [stadens materialbank](#).

#### Avtalen mellan staten och staden om området i Mellersta Böle

Byggandet i Mellersta Böle baserar sig på avtal mellan staten och staden. Det första härmed sammanhängande avtalet är en avsiktsförklaring från år 2002 i vilket parterna kom överens om att bebygga området efter att den nedre bangården i Mellersta Böle inte längre behövdes för godstrafikarrangemangen för hamnarna i innerstaden när den nya hamnen i Nordsjö hade blivit färdig. Avtalet har ersatts med ett samarbetsavtal som omfattar området i delgeneralplanen för Mellersta Böle och som undertecknades år 2017.

Det konstateras i samarbetsavtalet för delgeneralplaneområdet i Mellersta Böle att värdet på den nybyggnads- och tillbyggnadsrätt som planläggs för hela avtalsområdet fördelas mellan Senatfastigheter och staden utgående från att stadens andel av den första nybyggnads- och tillbyggnadsrätten på 250 000 m<sup>2</sup> vy uppgår till 16,16 % och Senatfastigheters andel uppgår till 83,84 %. Till de delar som nybyggnads- och tillbyggnadsrätten överskrider 250 000 m<sup>2</sup> vy fördelas värdet mellan parterna utgående från att Senatfastigheter får en andel på  $\frac{2}{3}$  och staden en andel på  $\frac{1}{3}$ .

I avtalet för centrumkvarteret i Mellersta Böle kom staten och staden sinsemellan överens om att stadens andel uppgår till  $\frac{1}{3}$  av försäljningspriset för centrumkvarteret med anledning av de avsevärda kostnaderna för byggandet av infrastrukturen i området. Den framtunga försäljningsfordran som staden får för centrumkvarteret beaktas i de följande fastighetsaffärerna i avtalsområdet enligt delgeneralplanen för Mellersta Böle.

Staten och staden hade före 23.10.2018 överlåtit nybyggnads- och tillbyggnadsrätt på sammanlagt 217 000 m<sup>2</sup> vy i delgeneralplaneområdet i Mellersta Böle. Med anledning av tomtöverlåtelserna i området för bangårdskvarteren i Mellersta Böle kommer gränsen på 250 000 m<sup>2</sup> vy san-



28.11.2018

Ärende/5

nolikt att överskridas innan den slutliga fastighetsaffären för tomterna i inledningsområdet och för de permanenta användnings- och besittningsrätterna ingås. Med anledning av detta fördelas inkomsterna från byggrätterna i inledningsområdet så att staden får  $\frac{1}{3}$  och Senatfastigheter  $\frac{2}{3}$  av försäljningsinkomsterna.

Senatfastigheter, Trafikverket och staden har år 2017 ingått ett samarbetsavtal om planering och byggande av tornområdet i Mellersta Böle. I avtalet har parterna kommit mer detaljerat överens om principerna för tomtöverlåtelse och ordnande av tävlingar i området. Dessutom har de i avtalet kommit överens om organisering av tävlingen Helsinki High-rise och om överlåtelse av området för byggande.

Samarbetsavtalet för centrumkvarteret godkändes av [stadsstyrelsen 5.3.2012 \(248 §\)](#). De övriga samarbetsavtalen godkändes av [stadsfullmäktige 17.5.2017 \(246 §\)](#).

#### Fastighetsaffär, köpesumma och betalning av köpesumman

Enligt planeringslösningen från YIT Byggnads Ab, som föreslås bli tävlingens vinnare, uppgår inledningsområdets yta till totalt ca 10 400 m<sup>2</sup>. Meningen är att i området planlägga två tomter, av vilka den första, "1A", har en yta på ca 6 552 m<sup>2</sup> och består av fastigheterna 91-432-1-23 (6 340 m<sup>2</sup>) och 91-432-1-26 (212 m<sup>2</sup>). Den andra tomten i inledningsområdet, "1B", har en yta på ca 2 765 m<sup>2</sup> och består av fastigheterna 91-432-1-23 (27 m<sup>2</sup>), 91-432-1-26 (813 m<sup>2</sup>) och 91-17-9903-5 (1 925 m<sup>2</sup>).

Förutom områdena ovan omfattar området i enlighet med planeringslösningen också ett område som gränsar till Bölebron och för vilket byggaren behöver permanent användnings- och besittningsrätt. Den permanenta användnings- och besittningsrätten gäller för ett område som har en yta på ca 1 096 m<sup>2</sup> och består av fastigheterna 91-17-9901-0000 (1 091 m<sup>2</sup>) och 91-410-1-4 (5 m<sup>2</sup>).

Före den slutliga fastighetsaffären förbinder sig staden och Senatfastigheter att ansöka om bindande tomtindelning för och styckning av inledningsområdet, varvid tomterna i enlighet med den kommande detaljplanen är objektet för affären.

Staden ska sälja ett outbrutet område på ca 1 925 m<sup>2</sup> på fastigheten 91-17-9903-5, ett outbrutet område på ca 1 025 m<sup>2</sup> på fastigheten 91-432-1-26 och permanent användnings- och besittningsrätt till ett outbrutet område på ca 1 091 m<sup>2</sup> på fastigheten 91-17-9901-0 till YIT Byggnads Ab för bebyggande av inledningsområdet. En permanent besittnings- och användningsrätt beviljas eftersom området omfattar ett gatuområde som gränsar till Bölebron. Dessutom ska staden ingå ett föravtal om





28.11.2018

Ärende/5

en fastighetsaffär för de outbrutna områdena ovan i enlighet med de villkor som anges i anbudet i bilaga 1 och genomförandeavtalet i bilaga 2. Stadens andel av köpesumman enligt anbudet uppgår till minst 12 386 056 euro.

Köpebrevet för fastighetsaffären undertecknas inom ett år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggandet inleds med att bygga en fundamentdel som omfattar hela inledningsområdet, varför köparen är skyldig att köpa byggrätten för hela inledningsområdet på en gång.

I fråga om de priser som tillämpas vid fastighetsaffären följs stadsfullmäktiges beslut 18.1.2017 (§ 12) om fasta å-priser på byggrätter:

- bostadsbyggrätt 860 euro/m<sup>2</sup> vy
- byggrätt för affärslokaler 645 euro/m<sup>2</sup> vy
- byggrätt för kontor 540 euro/m<sup>2</sup> vy
- byggrätt för hotell 540 euro/m<sup>2</sup> vy

Ett värderingsutlåtande om de ovannämnda å-priserna på byggrätten har före stadsfullmäktiges beslut utarbetats av en utomstående expert.

Enligt anbudet och den bifogade planeringslösningen blir den preliminära köpesumman för tomterna i inledningsområdet och för de permanenta användnings- och besittningsrätterna sammanlagt 43 187 920 euro. I genomförandeavtalet har planeringslösningens konvertibilitet beaktats, vilket möjliggör vissa ändringar i lösningen då planeringen fortskrider. Om ändringsmöjligheterna i projektet förverkligas till dessas fulla utsträckning på det sätt som anges i genomförandeavtalet blir den preliminära köpesumman sammanlagt minst 37 158 167 euro.

Å-priserna och köpesummorna har angetts i nivån för levnadskostnadsindexet i januari 2017 och de höjs enligt förändringen i poängtalet för indexet mellan tidpunkten ovan och tidpunkten för betalning av varje delpost av köpesumman. Köpesumman minskar dock inte även om poängtalet för levnadskostnadsindex eventuellt minskar.

YIT Byggnads Ab är skyldigt att i samband med att genomförandeavtalet och föravtalet för fastighetsaffären undertecknas i enlighet med sitt anbud betala 10 % av den totala preliminära köpesumman till staden och Senatfastigheter i förskott för tomterna i inledningsområdet och för de permanenta användnings- och besittningsrätterna. Den slutliga köpesumman för varje tomt ska betalas enligt följande:

- 10 % vid undertecknandet av avtalet för fastighetsaffären



28.11.2018

Ärende/5

- 20 % inom 36 månader efter undertecknandet av avtalet för fastighetsaffären
- 20 % inom 48 månader efter undertecknandet av avtalet för fastighetsaffären
- 30 % inom 60 månader efter undertecknandet av avtalet för fastighetsaffären
- 10 % inom 78 månader efter undertecknandet av avtalet för fastighetsaffären.

### Inlösning av bilplatser med köpskyldighet i Tripla

I genomförandeavtalet för centrumkvarteret i Mellersta Böle mellan staden, Senatfastigheter, Trafikverket och YIT Byggnads Ab kom parterna överens om att YIT Byggnads Ab ska anlägga 700 bilplatser i Tripla för bostäderna och kontoren i tornområdet i enlighet med bilplatsskyldigheten. Senatfastigheter och staden har 3.3.2016 i avtalet om gemensamma arrangemang mellan Mellersta Böle centrum och tornområdet förbundit sig att förplikta de kommande tomtköparna i tornområdet att inlösa bilplatserna i fråga.

I tävlingsprogrammet har staden och Senatfastigheter fastställt att 600 av de ovannämnda bilplatserna ska anvisas i tornområdets västra delområde. I genomförandeavtalet har parterna kommit överens om att byggaren av inledningsområdet i enlighet med planeringslösningen i vinnarförslaget inlöser 344 av bilplatserna med köpskyldighet (ca 15,48 miljoner euro exklusive mervärdesskatt) för inledningsområdets bruk.

### Förhandlingar om västra delområdets södra del

I enlighet med genomförandeavtalet mellan Senatfastigheter, staden och YIT Byggnads Ab har YIT Byggnads Ab möjligheten att förhandla om byggande och köp av de tre torn som i planeringslösningen föreslås i området söder om inledningsområdet. Parterna har som mål att området i fråga förverkligas av YIT Byggnads Ab efter att inledningsområdet har blivit färdigt eller delvis samtidigt med byggarbetena i inledningsområdet. Förhandlingarna förs inom ramen för principerna för inledningsområdet med beaktande av särdragen hos området söder om inledningsområdet. Dessutom gäller förhandlingarna bl.a. byggfaserna, tidtabellen för byggarbetena och priset för byggrätterna i området söder om inledningsområdet.

Avsikten är att göra upp en tidtabell mellan parterna för förhandlingarna om den södra delen av västra delområdet inom sex månader efter att



28.11.2018

Ärende/5

genomförandeavtalet undertecknats. Om parterna inte kommer överens om villkoren i föravtalet och genomförandeavtalet för området söder om inledningsområdet inom den bestämda tiden i genomförandeavtalet, har Senatfastigheter och staden möjligheten att överlåta västra delområdets södra del till en tredje part som bebygger området. Ett eventuellt förhandlingsresultat föreläggs ett behörigt organ.

#### Statens och stadens skyldigheter och ansvar enligt genomförandeavtalet

Senatfastigheter och staden förbinder sig att i enlighet med det som anges i genomförandeavtalet bidra till att i samarbete med YIT Byggnads Ab så snabbt som möjligt få till stånd en detaljplan som trätt i kraft och som gör det möjligt att förverkliga planeringslösningen i inledningsområdet i enlighet med YIT Byggnads Ab:s förslag. Målet är att den för byggandet nödvändiga detaljplanen träder i kraft år 2020.

Enligt genomförandeavtalet bildar YIT Byggnads Ab, staden och Senatfastigheter en projektgrupp för planering och genomförande av objektet. Gruppen har som uppgift att övervaka de olika faserna för planering och byggande i projektet. Projektgruppen går i sitt arbete igenom de för uppföljningen av genomförandeavtalet viktigaste genomförandeplanerna, bygglovsplanernas delar och ändringarna i dessa innan myndighetsbehandlingen och byggandet inleds.

Säljarna har förbundit sig att ersätta köparen för de kostnader som orsakas av eventuell sanering av förorenad mark i enlighet med genomförandeavtalet. Dessutom har säljarna förbundit sig att ersätta de kostnader som orsakas av avfall i marken om de överskrider sammanlagt 100 000 euro. Ersättningen är dock högst 450 000 euro. I enlighet med samarbetsavtalet mellan staden och Senatfastigheter ansvarar vardera parten för de ovannämnda kostnaderna i området i sin ägo till dessas fulla utsträckning.

#### Genomförandeavtal

I genomförandeavtalet har parterna kommit överens om bebyggandet av området och överlåtelsen av områdena. Genomförandeavtalet finns som bilaga 2. Dessutom finns en promemoria med en beskrivning av genomförandeavtalets innehåll som bilaga 4.

Avsikten är att staden, Senatfastigheter och YIT Byggnads Ab undertecknar genomförandeavtalet i januari 2019 med den förutsättningen att riksdagen har godkänt fastighetsaffären för statens markområden och att stadens beslut om tävlingens vinnare och undertecknande av genomförandeavtalet har vunnit laga kraft. Föravtalet för fastighetsaffären undertecknas samtidigt som genomförandeavtalet.



28.11.2018

Ärende/5

När den mer detaljerade fortsatta planeringen fortskrider måste ändringar sannolikt göras i genomförandeavtalet. Sektorchefen för stadsmiljösektorn bör därför bemyndigas att göra de behövliga ändringarna i genomförandeavtalet, dock med den förutsättningen att ändringarna i avtalshelheten inte är väsentliga.

#### Betalning av tävlingsarvode

I tävlingsprogrammet för Helsinki High-rise (bilaga 5), fastställt av stadsfullmäktige, har staden och Senatfastigheter reserverat 300 000 euro (100 000 euro per tävlande) för de tävlande som lämnar in ett bindande köpanbud i tävlingens andra fas.

I tävlingens andra fas lämnade förutom vinnarkandidaten också en grupp av tävlande som består av Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF Oy och Sato Oyj, in ett bindande anbud med planeringslösningen Etelä-Pasila. Gruppen av tävlande har gediget deltagit i alla förhandlingar och producerat en planeringslösning för inledningsområdet i tornområdet i Mellersta Böle som uppfyller tävlingens krav. Det är motiverat att i enlighet med bedömningsgruppens förslag betala det i tävlingsprogrammet angivna tävlingsarvodet på 100 000 euro till dess fulla belopp till gruppen. Med arvodet kan gruppen täcka en del av sina tävlingskostnader. Stadens andel är  $\frac{1}{2}$  och Senatfastigheters andel  $\frac{1}{2}$  av tävlingsarvodet.

#### Till slut

Stadsstyrelsen har för avsikt att, om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget, i samband med verkställigheten av stadsfullmäktiges beslut bemyndiga sektorchefen för stadsmiljösektorn eller den som hen förordnat att underteckna genomförandeavtalet och föravtalet om fastighetsaffären och att göra små ändringar i dessa. Dessutom kommer staden att i enlighet med tävlingsprogrammet betala ett tävlingsarvode på sammanlagt 50 000 euro till den grupp av tävlande som deltog i tävlingen, Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF Oy och Sato Oyj, för det inlämnade tävlingsförslaget Etelä-Pasila.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsmiljönämndens framställning.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi



28.11.2018

Ärende/5

## Bilagor

- 1 YIT Rakennus Oy:n tarjous
- 2 Tornialueen aloitusalueen toteutussopimus
- 3 Arviointipöytäkirja
- 4 Muistio kilpailusta ja toteutussopimuksesta
- 5 Kilpailuohjelma

## Bilagematerial

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Trigoni, suunnitteluratkaisu
- 3 Etelä-Pasila, suunnitteluratkaisu

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Utdrag

### Utdrag

YIT Byggnads Ab

De övriga anbudsgivarna

Senatfastigheter

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

## För kännedom

Stadsmiljösektorn  
Stadsmiljönämnden

## Beslutshistoria

### Postadress

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Besöksadress

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

### Telefon

+358 9 310 1641

### Telefax

+358 9 655 783

### FO-nummer

0201256-6

### Kontonr

FI0680001200062637

### Moms nr

FI02012566



28.11.2018

Ärende/5

Kaupunginhallitus 12.11.2018 § 694

HEL 2016-011649 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun ("Helsinki High-rise") johdosta seuraavaa:

- Kilpailun voittajaksi valitaan YIT Rakennus Oy suunnitteluratkaisulaan Trigoni.
- Kaupunki myy YIT Rakennus Oy:lle kiinteistöstä 91-17-9903-5 noin 1 925 m<sup>2</sup> määräalan, kiinteistöstä 91-432-1-26 noin 1 025 m<sup>2</sup> määräalan ja kiinteistöstä 91-17-9901-0 pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden noin 1 091 m<sup>2</sup>:n suuruiseen määräalaan ja tekee sitä koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen liitteenä 1 olevan tarjouksen ja liitteenä 2 olevan toteutussopimuksen mukaisin ehdoin. Kaupungin osuus tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta on vähintään 12 386 056 euroa.
- Kaupunki tekee liitteenä 2 olevan toteutussopimuksen.

Käsittely

12.11.2018 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Dan Mollgren, kiinteistölakimies Tuukka Toropainen ja projektinjohtaja Päivi Ahlroos. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

25.06.2018 Ehdotuksen mukaan

23.01.2017 Ehdotuksen mukaan

09.01.2017 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

19.12.2016 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi



28.11.2018

Ärende/5

Kaupunkiympäristölautakunta 30.10.2018 § 522

HEL 2016-011649 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle että

- Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun voittajaksi valitaan YIT Rakennus Oy suunnitteluratkaisullaan Trigoni
- kaupunki myy YIT Rakennus Oy:lle kiinteistöstä 91-17-9903-5 noin 1 925 m<sup>2</sup> määräalan, kiinteistöstä 91-432-1-26 noin 1 025 m<sup>2</sup> määräalan ja kiinteistöstä 91-17-9901-0 pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden noin 1 091 m<sup>2</sup>:n suuruiseen määräalaan ja allekirjoittaa sitä koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen liitteenä 1 olevan tarjouksen ja liitteenä 2 olevan toteutussopimuksen mukaisin ehdoin. Kaupungin osuus tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta on vähintään 12 386 056 euroa
- kaupunki allekirjoittaa liitteenä 2 olevan toteutussopimuksen
- kaupunki maksaa kilpailuun osallistuneelle kilpailijaryhmälle Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle ja Sato Oyj:lle yhteensä 50 000 euron kilpailupalkkion Etelä-Pasila –nimisen kilpailuehdotuksen jättämisestä
- kaupunkiympäristön toimialajohtaja tai määräämänsä oikeutetaan allekirjoittamaan edellä sanottu toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä tekemään niihin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

30.10.2018 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Dan Mollgren ja kiinteistölakimies Tuukka Toropainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

23.10.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244  
tuukka.toropainen(a)hel.fi  
Dan Mollgren, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37326  
dan.mollgren(a)hel.fi  
Päivi Ahlroos, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 23661  
paivi.ahlroos(a)hel.fi



28.11.2018

Ärende/5

---

Stadsfullmäktige 18.01.2017 § 12

HEL 2016-011649 T 10 01 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag att följande principer för tomtöverlåtelse ska följas i tävlingsområdets inledningsområde (ca 40 000–65 000 m<sup>2</sup> vy):

1

Tomterna överlåts genom försäljning.

2

De å-priser (enligt levnadskostnadsindex 10/2016) för byggrätten för bostäder, affärslokaler, hotell och kontor och andra dylika som anges i tävlingsprogrammet är fasta priser med undantag av indexjusteringarna nedan.

3

Följande minimipriser för byggrätten följs vid prissättningen av tomterna i inledningsområdet:

a

Byggrätt för bostäder 860 euro/m<sup>2</sup> vy.

b

Byggrätt för affärslokaler 645 euro/m<sup>2</sup> vy.

c

Byggrätt för hotell 540 euro/m<sup>2</sup> vy.

d

Byggrätt för kontor och dylika 540 euro/m<sup>2</sup> vy.

4

Priserna för de övriga lokalerna bestäms separat fall för fall i enlighet med principen om verkligt värde. De övriga lokalerna kan vara till exempel offentliga servicelokaler, grupplokaler eller andra lokaler i enlighet med användningsändamålet Y och lokaler för kommunalteknik.

5

---

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

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

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566





28.11.2018

Ärende/5

Å-priserna för byggrätten binds vid levnadskostnadsindex. Bestämningsskälerna för utgångsnivån för poängtalet för levnadskostnadsindex och indexjusteringarna för å-priserna för byggrätten fastställs av fastighetsnämnden.

6

Fastighetsnämnden bemyndigas att inom ramarna ovan fastställa de slutliga å-priser för byggrätten som ska tillämpas i tävlingen och de slutliga bestämningsgrunderna för köpesumman. Bestämningsskälerna ska beredas i samarbete med finska staten. Fastighetsnämnden fastställer dessutom de övriga å-priser för byggrätten som ska tillämpas i tävlingsområdets inledningsområde förutom å-priserna för byggrätten för användningsändamålen ovan.

#### Behandling

18.01.2017 Enligt förslaget

Ledamoten Dan Koivulaakso understödd av ledamoten Yrjö Hakanen föreslog att ärendet skulle återremitteras för ny beredning utgående från att tävlingen genomförs så att tomten inte säljs utan utarrenderas och så att bostadsproduktionsfördelningen enligt BM-programmet följs vid bostadsproduktionen.

#### 7 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Ärendet återremitteras för ny beredning utgående från att tävlingen genomförs så att tomten inte säljs utan utarrenderas och så att bostadsproduktionsfördelningen enligt BM-programmet följs vid bostadsproduktionen.

Ja-röster: 67

Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Veronica Hertzberg, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Ville Jalovaaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Tarja Kantola, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Jape Lovén, Pekka Majuri, Elina Moisiö, Seija Muurinen, Björn Månsson, Sari Mäkimmätilä, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mika Raatikainen,



28.11.2018

Ärende/5

Timo Raittinen, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Heini Röyskö, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Kaarin Taipale, Pekka Tiusanen, Karita Toijonen, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Pertti Villo

Nej-röster: 13

Zahra Abdulla, Paavo Arhinmäki, Yrjö Hakanen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Sirkku Ingervo, Dan Koivulaakso, Eija Loukoila, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Sirpa Puhakka, Anna Vuorjoki

Frånvarande: 5

Maija Anttila, Juha Hakola, Osku Pajamäki, Mari Puoskari, Nasima Razmyar

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Under diskussionen framställdes två förslag till hemställningsklämmar:

Ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Sami Muttilainen föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att det då planerna för området förverkligas utreds om det är möjligt att dela byggarbetena mellan ett flertal entreprenörer.

Ledamoten Kaarin Taipale understödd av ledamoten Sami Muttilainen föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att stadsstyrelsen utreder hur det på ett bindande sätt kan överenskommas att den av staden i bostadsprogrammet godkända fördelningen av besittningsformer (40-35-25 procent), som också gäller staten, ska förverkligas i Mellersta Böle, samtidigt som det fattas beslut om ett samarbetsavtal mellan Helsingfors stad och finska staten innan planförslagen för första fasen i tävlingen för tornområdet lämnas för bedömning.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

Omröstningsförfarande

Vardera hemställningsklämmen tas särskilt upp till omröstning.

8 omröstningen

Ledamoten Yrjö Hakanens hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ.



JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att stadsstyrelsen utreder hur det på ett bindande sätt kan överenskommas att den av staden i bostadsprogrammet godkända fördelningen av besittningsformer (40-35-25 procent), som också gäller staten, ska förverkligas i Mellersta Böle, samtidigt som det fattas beslut om ett samarbetsavtal mellan Helsingfors stad och finska staten innan planförslagen för första fasen i tävlingen för tornområdet lämnas för bedömning.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 38

Zahra Abdulla, Maija Anttila, Paavo Arhinmäki, Yrjö Hakanen, Eero Heinäluoma, Veronica Hertzberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Tarja Kantola, Emma Kari, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Tuuli Kousa, Eija Loukoila, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttillainen, Jarmo Nieminen, Sara Paavolainen, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Tomi Sevander, Leo Stranius, Kaarin Taipale, Karita Toijonen, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki

Nej-röster: 5

Laura Finne-Elonen, Helena Kantola, Jan D Oker-Blom, Risto Rautava, Pekka Tiusanen

Blanka: 39

Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Matti Enroth, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Fatbardhe Hetemaj, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Arja Karhuvaara, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Pekka Majuri, Elina Moisio, Seija Murinen, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Hannu Oskala, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Wille Rydman, Heini Röyskö, Osmo Soininvaara, Johanna Sydänmaa, Ulla-Marja Urho, Pertti Villo

Frånvarande: 3

Osku Pajamäki, Mari Puoskari, Nasima Razmyar

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Yrjö Hakanens förslag till hemställningskläm.

9 omröstningen

Ledamoten Kaarin Taipales hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ.



28.11.2018

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att det då planerna för området förverkligas utreds om det är möjligt att dela byggarbetena mellan ett flertal entreprenörer.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 20

Zahra Abdulla, Paavo Arhinmäki, Gunvor Brettschneider, Yrjö Hakanen, Eero Heinäluoma, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Sirkku Ingerovo, Helena Kantola, Dan Koivulaakso, Eija Loukoila, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Sirpa Puhakka, Leo Stranius, Thomas Wallgren, Pertti Villo, Anna Vuorjoki

Nej-röster: 11

Laura Finne-Elonen, Arja Karhuvaara, Pekka Majuri, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Pia Pakarinen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Tiusanen

Blanka: 51

Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Matti Enroth, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Veronica Hertzberg, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Tarja Kantola, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Heini Röyskö, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Johanna Sydänmaa, Kaarin Taipale, Karita Toijonen, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa

Frånvarande: 3

Osku Pajamäki, Mari Puoskari, Nasima Razmyar

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Kaarin Taipales förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Kiinteistölautakunta 03.11.2016 § 451



28.11.2018

Ärende/5

HEL 2016-011649 T 10 01 01 00

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Keski-Pasilasta liitteenä nro 1 olevan kartan mukaisen likimääräisen alueen suunnittelu- ja toteutuskilpailua varten 31.12.2018 saakka.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan hyväksymään kilpailun aloitusalueen toteutussopimusluonnoksen yleiset periaatteet, jotka noudattavat seuraavia pääperiaatteita:

1

Kilpailun voittaja on velvollinen lunastamaan Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välisen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti velvoiteautopaikkoja kilpailun suunnitteluohjelmassa määritellyn aloitusalueen pohjoispuolella sijaitsevasta, rakenteilla olevasta Tripla-keskuksen pysäköintilaitoksesta (48 000 euroa (alv. 0 %) / velvoiteautopaikka + vuotuinen 2,5 %:n korotus).

2

Kilpailun voittaja on velvollinen toteuttamaan Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välisen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti tornialueen aloitusalueen ja Tripla-keskuksen väliset yhteydet ja niihin liittyvät rakenteet.

3

Alueelle kaavoitettavien tonttien ja niille toteutettavien rakennusten tulee liittyä Keski-Pasilan alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään. Tonttien omistajat tai haltijat ovat velvollisia ryhtymään jäteyhtiön osakkeenomistajiksi, suorittamaan osaltaan osakkeiden merkintähinnoilla järjestelmän investointikustannukset jäteyhtiölle ja tekemään tarvittavat sopimukset jäteyhtiön kanssa siten kuin jäteyhtiön, Senaatti-kiinteistöjen ja kaupungin kanssa erikseen sovitaan.

4

Tornialueen aloitusalueelle sekä tornialueen länsialueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutetaan sääntelemättömänä vapaarahoitteisena asuntotuotantona.



5

Kohtien 1-4 lisäksi toteutussopimuksessa on sovittava myös muun muassa kiinteistökauppojen yksityiskohdista, rakentamisen toteutusajasta ja vaiheistuksesta liikennejärjestelyineen sekä rakentamisen välitavoitteista. Toteutussopimuksessa voidaan myös sopia, että kilpailun järjestäjät ja kilpailun voittaja sitoutuvat neuvottelemaan aloitusalueen eteläpuolella sijaitsevien tonttien toteuttamisesta ja lunastamisesta 12 kuukauden ajan aloitusalueen ensimmäisen tornin rakentamisen käynnistymisestä.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus toteaa, että Suomen valtion ja Helsingin kaupungin välillä solmitaan yhteistyösopimus koskien muun muassa tornialueen suunnittelua ja toteutusta. Sopimus on esitettävä kaupungin toimivaltaisen toimielimen hyväksyttäväksi ennen kuin kilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset on jätettävä arvioitavaksi, ellei toisin erikseen myöhemmin päätetä. Sopimusvalmistelun lähtökohtana pidetään vuonna 2002 allekirjoitetun osapuolten välisen aiesopimuksen mukaisia periaatteita.

D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kilpailualueen aloitusalueella (noin 40 000 - 65 000 k-m<sup>2</sup>) noudatetaan seuraavia tontinluovutusperiaatteita:

- Tontit luovutetaan myymällä.

- Kilpailuohjelmassa ilmoitettavat asuin-, liike-, hotelli- ja toimisto- sekä muun vastaavan rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat kiinteitä jäljempänä mainittuja indeksitarkistuksia lukuun ottamatta.

- Aloitusalueen tonttihinnoittelussa noudatetaan seuraavia rakennusoikeuden vähimmäishintoja:

Asuntorakennusoikeus 800 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Liikerakennusoikeus 600 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Hotellirakennusoikeus 500 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Toimisto- ja muu vastaava rakennusoikeus 500 euroa/k-m<sup>2</sup>.

- Muiden tilojen hinnat määritetään tapauskohtaisesti erikseen käyvän arvon periaatetta noudattaen. Muita tiloja voivat olla esimerkiksi julkiset palvelutilat, ryhmätilat tai muut Y-käyttötarkoituksen mukaiset tilat sekä kunnallistekniikkaa palvelevat tilat.



28.11.2018

Ärende/5

- Rakennusoikeuden yksikköhinnat sidotaan elinkustannusindeksiin. Elinkustannusindeksin pisteluvun lähtötason sekä rakennusoikeuden yksikköhintojen indeksitarkistusten määräytymisperiaatteet vahvistaa kiinteistölautakunta.

- Kiinteistölautakunta vahvistaa kilpailussa noudatettavat lopulliset rakennusoikeuden yksikköhinnat sekä lopulliset kauppahinnan määräytymisperiaatteet ennen kilpailun käynnistämistä. Määräytymisperiaatteet valmistellaan yhteistyössä Suomen valtion kanssa. Lisäksi kiinteistölautakunta vahvistaa kilpailualueen aloitusalueella noudatettavat muiden kuin edellä mainittujen käyttötarkoitusten rakennusoikeuden yksikköhinnat.

E

Kiinteistölautakunta päätti osaltaan hyväksyä liitteenä nro 2 olevan kilpailuohjelman luonnoksen sekä oikeuttaa kilpailun järjestäjän tekemään siihen tarvittavia muutoksia, korjauksia ja täydennyksiä.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244  
tuukka.toropainen(a)hel.fi