



28.11.2018

Asia/5

§ 380

Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun voittajan valinta ja maa-alueiden luovuttaminen

HEL 2016-011649 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti 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 m² määräalan, kiinteistöstä 91-432-1-26 noin 1 025 m² määräalan ja kiinteistöstä 91-17-9901-0 pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden noin 1 091 m²: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.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
YIT Rakennus Oy

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto



28.11.2018

Asia/5

	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
Muut tarjouksen jättäneet	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, valtuusto
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
Senaatti-kiinteistöt	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti yhteistyössä Suomen valtion, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä myös ”Senaatti”), Pasilan sillan eteläpuolelle sijoittuvasta alueesta arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun. Kilpailun suunnittelualue koostui kolmesta osasta (länsialue, keskialue ja itäalue), joista käytetään yhteistä nimitystä Keski-Pasilan tornialue. Tornialueen rakentaminen käynnistyy Veturitien kiertoliittymän ja Pasilankadun väliin sijoittuvalta aloitusalueelta. Aloitusalue on esitetty kilpailuehdotuksessa (liite 5).

Kilpailu käynnistyi 24.1.2017. Kilpailun tavoitteena oli löytää tornialueelle korkeatasoinen suunnitelma sekä ostaja ja toteuttaja tornialueen aloitusalueelle.

Kaksivaiheisena käydyin kilpailun toiseen vaiheeseen valittiin laatuarvion perusteella neljä kilpailijaa, joista sitovan tarjouksen aloitusalueen ostamisesta ja toteuttamisesta jätti kaksi kilpailijaa. Kaupungin ja Senaatin edustajista koostunut arviointiryhmä esittää kilpailun voittajaksi ja tornialueen aloitusalueen toteuttajaksi YIT Rakennus Oy:tä kilpailuehdotuksellaan Trigoni.

Aloitusalueen toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Toteutettavaksi esitettävän aloitusalueen kokonaiskerrosala on noin 67 000



k-m², josta enintään 60 % toteutetaan asuntotuotantona, muun osan koostuessa liike-, toimisto- ja hotellitiloista. Kilpailun voittajalla on toteutussopimuksen mukaan neuvottelumahdollisuus aloitusalueen eteläpuolella sijaitsevaan länsialueen eteläosaan, jonka toteuttaminen voisi mahdollisesti tapahtua osin samanaikaisesti aloitusalueen kanssa. Kokonaisuudessaan Tornialueen länsialue sisältää voittajaehdokkaan suunnitteluratkaisun mukaisesti noin 120 000 k-m².

YIT Rakennus Oy maksaa tarjouksensa mukaan aloitusalueen toteuttamiseen luovutettavista tonteista sekä pysyvistä käyttö- ja hallintaoikeuksista kaupungille ja Senaatille vähintään 37 158 167 euroa, josta kaupungin osuus on 1/3 ja Senaatin 2/3. Näin ollen kaupungin osuus myyntitulosta on vähintään 12 386 056 euroa. Myyntitulojen jakautuminen perustuu [kaupunginvaltuuston 17.5.2017 \(246 §\) hyväksymään kaupungin ja valtion väliseen Keski-Pasilan osayleiskaava-alueen koskevaan yhteistyösopimukseen](#).

Keski-Pasilan tornialueen rakentaminen on merkittävä osa Keski-Pasilan kaupunkikuvallista ilmettä. Kilpailun voittajaksi esitettävä suunnitteluratkaisu täyttää kaupunkikuvalliset, laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet, jotka kilpailulle asetettiin. Kilpailun toisessa vaiheessa käytyjen toteutussopimusneuvottelujen yhteydessä on pyritty varmistamaan, että voittajaehdotus on toimiva ja toteutuskelpoinen esitettyssä muodossaan.

Aloitusalueesta tulee muodostumaan urbaani sekoittunut asuin- ja toimitala-alue, josta on hyvät liikenneyhteydet niin seudullisesti kuin valtakunnallisestikin. Pasilan sillan rajoittuva aloitusalue on merkittävä jatkumo Keski-Pasilan kasvamiselle etelän suuntaan.

Aloitusalueen tontteja sekä pysyviä käyttö- ja hallintaoikeuksia koskevat kiinteistökaupat on tarkoitus tehdä vuoden sisällä alueen asema-kaavan lainvoimaistumisesta. Rakentamisen on tarkoitus käynnistyä vuonna 2021. Tavoitteena on, että aloitusalue olisi valmis kokonaisuudessaan vuonna 2027. Valmistuessaan se tarjoaa noin 500 asuntoa, 300 hotellihuonetta sekä työpaikan noin 1 000 ihmiselle.

Esittelijän perustelut

Helsinki High-rise -kilpailu

Kaupunki ja Senaatti järjestivät yhteistyössä Pasilan sillan eteläpuolelle sijoittuvasta alueesta arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun ”Helsinki High-rise -kilpailu”. Kilpailun suunnittelualue koostui kolmesta osasta (länsialue, keskialue ja itäalue), joista käytetään yhteisesti nimitystä Keski-Pasilan tornialue. Tornialueen rakentaminen käynnistyy Veturitien kierto-liittymän ja Pasilankadun väliin sijoittuvalta aloitusalueelta. Tarkoitukse-



na on jatkaa Keski-Pasilan laajentumista Pasilan sillan eteläpuoliselle alueelle vireänä ja urbaanina kaupunkiympäristönä.

Valtio omistaa aloitusalueesta noin 60 % ja kaupunki 40 %.

Kaksivaiheisena käydyn kilpailun ensimmäinen kilpailuvaihe päättyi toukokuussa 2017. Ensimmäisessä vaiheessa kilpailijoiden tuli antaa suunnitelmaehdotuksensa koko kilpailualueelle. Arvioinnissa länsialueelle esitetyn suunnitelman painoarvo oli 70% ja kokonaisratkaisun 30 %. Suunnitelmaehdotusten arviointikriteerit jakautuivat kaupunkitilalliseen laatuun (50%), toiminnallisuuteen (30%) ja toteutettavuuteen (20%). Suunnitelmaehdotuksia saapui kymmenen, ja ne arvioitiin ensimmäisessä vaiheessa salaisina. Kilpailun arviointiryhmä valitsi laatuarvioinnin perusteella kilpailun toiseen vaiheeseen neljä ehdotusta: Kvartsi (Sponda Oyj), Trigoni (YIT Rakennus Oy), Silva (Fira Oy, NREP Oy ja Bonava Oy) ja Etelä-Pasila (Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF Oy ja Sato Oyj).

Kilpailun toinen vaihe käynnistyi syksyllä 2017. Kaupungin ja Senaatin edustajista koostunut ohjausryhmä neuvotteli kunkin toiseen vaiheeseen edenneen kilpailijan kanssa toteutussopimuksen. Sopimusneuvottelut kestivät yhteensä noin kahdeksan kuukautta. Lisäksi kilpailun toisessa vaiheessa käytiin läpi eri asiantuntijoiden toimesta suunnitelman toimivuutta ja toteutuskelpoisuutta muun muassa tornien paloteknisestä näkökulmasta.

Neuvotteluissa saavutettiin yhteisymmärrys kahden kilpailijan (suunnitelmat Trigoni ja Etelä-Pasila) kanssa. Molemmilta kilpailijoilta pyydettiin sopimusneuvottelujen päättymisen jälkeen tarjoutua aloitusalueen toteuttamisesta ja ostamisesta. Molemmat kilpailijat jättivät määräämään mennessä tarjouksen aloitusalueen toteuttamisesta.

Kilpailun vaiheet on kuvattu liitteessä 4.

Kilpailun toisen vaiheen arviointi

Kilpailun toisen vaiheen arvioinnissa keskityttiin länsialueeseen painottaen aloitusalueen ratkaisuja. Aloitusalueen painoarvo arvioinnissa oli 80 % ja muun länsialueen, kokonaisratkaisun 20 %. Toisessa vaiheessa jätettyjen suunnitteluratkaisujen arvostelukriteereinä olivat arkkitehtoninen laatu (painoarvo 60 %) ja toiminnallisuus (painoarvo 40%), jotka pitivät sisällään seuraavia kokonaisuuksia:

Arkkitehtoninen laatu

- kaupunkirakenteellinen kokonaisuus
- suhde ympäristöön



28.11.2018

Asia/5

- omaleimaisuus, alueen identiteettiä luovat ratkaisut
- rakennukset ja niiden keskinäiset suhteet
- kaupunkitilan monimuotoisuus ja viihtyisyys, sisä- ja ulkotilojen liittyminen toisiinsa
- laatu vaiheittaisessa toteutuksessa

Toiminnallisuus

- kokonaisratkaisun toimivuus
- liike- ja palvelutoimintojen sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen
- muiden toimintojen luonteva sijoittuminen
- jalankulun ja liikennejärjestelyjen toimivuus
- huollon ja logistiikan sujuvat järjestelyt
- toiminnallinen laatu eri toteutusvaiheissa

Suunnitteluratkaisut

Trigoni

YIT Rakennus Oy:n tarjouksen sisältämän suunnitteluratkaisun ja toteutus sopimuksen mukaisesti Keski-Pasilan tornialueen aloitusalueelle esitetään toteutettavaksi kaksi tornirakennusta sekä niitä yhdistävä jalustaosa. Jalustaosaan on esitetty toteuttavan pääasiallisesti liiketiloja, torneihin puolestaan sekoittuneesti asuin- hotelli-, toimisto- ja liiketiloja. Suunnitteluratkaisussa on esitetty alueen korkeimpaan torniin (180 metriä) kaksikerroksinen ravintolatila kerrokseen 50 ja 51.

YIT Rakennus Oy:n tarjous on liitteenä 1. Suunnitteluratkaisun arkkitehtuurista on vastannut suomalainen arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit. Lisäksi kohteen suunnitteluun on osallistunut suuri määrä suomalaisia sekä kansainvälisiä asiantuntijoita.

Toteutettavaksi esitettävän aloitusalueen rakennusoikeus on noin 67 000 k-m². Rakennusoikeus koostuu liiketiloista noin 11 000 k-m², toimistotiloista 8 000 k-m², hotellitiloista 12 000 k-m² ja asuintiloista 36 000 k-m². Lisäksi alueelle tulee kerrosalaan kuulumattomia huolto-, varasto-, väestönsuoja-, pysäköinti- ja yleiseen jalankulkuun tarkoitettuja



tiloja. Suunnitteluratkaisun mukaisesti asuntojen osuus rakennusoikeudesta on noin 54 %.

Aloitusalue käynnistää tornitorakentamisen Pasilassa luoden Pasilalle uudenlaista identiteettiä ja vahvaa omaleimaisuutta. Neuvottelun toteutussopimuksen mukaisesti kilpailun voittajaehdokkaalla on neuvottelumahdollisuus aloitusalueen eteläpuoliseen alueeseen, jonne kilpailija on esittänyt suunnitteluratkaisussa kolmea tornirakennusta. Kokonaisuudessaan aloitus- ja optioalue käsittää noin 120 000 k-m². Aloitusalueen rakentamisen on tarkoitus käynnistyä vuonna 2021 ja YIT Rakennus Oy:n tavoitteena on, että aloitusalue olisi kokonaisuudessaan valmis vuonna 2027.

Etelä-Pasila

Tarjouksensa aloitusalueesta jätti myös kilpailija Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF ja Sato Oyj ehdotuksellaan Etelä-Pasila. Kilpailijan ehdotus sisältää aloitusalueelle kolme eri hahmoista tornia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus oli noin 73 000 k-m².

Etelä-Pasilan esittämän suunnitteluratkaisun mukaisesti aloitusalueella olisi asuintiloja lähes 44 000 k-m², liiketiloja lähes 4 000 k-m² sekä toimistotiloja vajaat 26 000 k-m². Suunnitteluratkaisun identiteettinä toimisi jokaisen tornin oma vahva luonne sekä ympäristöä yhdistävänä tekijänä vehreyden säilyttäminen mahdollisimman laajassa mittakaavassa.

Suunnitteluratkaisussa rakentamisen on esitetty käynnistyväksi aloitusalueen korkeimmasta tornista Pasilan piirtäjistä. Pasilan piirtäjä sisältää 43 kerrosta pääasiallisesti asuintiloja sekä yläkerrokseen sijoittuvan julkisen kylpylän. Lähes samanaikaisesti käynnistyvä Spiraalitorni esitetään kokonaisuudessaan toimistotorniksi, jonka kattokerrokseen esitetään sijoitettavan ravintolatiloja. Suunnitteluratkaisun kolmas torni, Ratapuiston torni oli 28-kerroksinen sisältäen pääasiallisesti asuintiloja. Suunnitteluratkaisussa torniaukio esitetään sijaitsevan Pasilan siltaa alemmassa tasossa, jota reunustaa kauppahalli.

Arviointiryhmän arviointi ja esitys kilpailun voittajaksi

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



28.11.2018

Asia/5

Trigonin. Kilpailun toisen vaiheen arviointipöytäkirja allekirjoitettiin 28.9.2018 (liite 3).

Kilpailijoiden tarjoamat suunnitteluratkaisut ovat nähtävissä [kaupungin aineistopankissa](#).

Valtion ja kaupungin väliset sopimukset Keski-Pasilan alueesta

Keski-Pasilan rakentaminen perustuu valtion ja kaupungin välillä laadittuihin sopimuksiin. Ensimmäinen tähän liittyvä sopimus on vuonna 2002 solmittu aiesopimus, jossa sovittiin alueen rakentamisesta sen jälkeen, kun Keski-Pasilan alaratapihaa ei Vuosaaren uuden sataman valmistuessa enää tarvittu kantakaupungin satamien tavaraliikennejärjestelyihin. Kyseinen sopimus on korvattu vuonna 2017 allekirjoitetulla Keski-Pasilan osayleiskaavan mukaisen alueen kattavalla yhteistyösopimuksella.

Keski-Pasilan osayleiskaavan aluetta koskevassa yhteistyösopimuksessa todetaan, että koko sopimusalueelle kaavoitettavan uudis- ja lisärakennusoikeuden arvo jaetaan Senaatin ja kaupungin kesken siten, että ensimmäisen 250 000 k-m²:n uudis- ja lisärakennusoikeuden arvosta kaupungin osuus on 16,16 % ja Senaatti-kiinteistöjen osuus 83,84 %. Siltä osin kuin sopimusalueen uudis- ja lisärakennusoikeus ylittää 250 000 k-m², arvo jaetaan osapuolten kesken siten, että Senaatin osuus siitä on 2/3 ja kaupungin osuus 1/3.

Keski-Pasilan keskustakorttelia koskevassa valtion ja kaupungin yhteistyösopimuksessa sovittiin, että kaupungin osuus keskustakorttelin rakennusoikeuden myyntihinnasta on 1/3 alueelle toteutettavien merkittävien infrakustannusten vuoksi. Kaupungin keskustakorttelista saama etupainotteinen myyntisaaminen huomioidaan seuraavissa Keski-Pasilan osayleiskaavan mukaisen sopimusalueen kiinteistökaupoissa.

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 ylittäneen ennen lopullisten kiinteistökauppojen tekemistä aloitusalueen tonteista sekä pysyvistä käyttö- ja hallintaoikeuksista. Tästä johtuen ja kaustuvat tulot aloitusalueen rakennusoikeuksista siten, että kaupunki saa myyntitulosta 1/3 ja Senaatti 2/3.

Senaatti-kiinteistöt, liikennevirasto ja kaupunki ovat allekirjoittaneet vuonna 2017 Keski-Pasilan tornialueen suunnitteluun ja toteutukseen liittyvän yhteistyösopimuksen. Kyseisessä sopimuksessa on sovittu tarkemmin alueella noudatettavista tontinluovutusperiaatteista ja kilpailujen järjestämisestä. Lisäksi sopimuksessa on sovittu Helsinki High-rise



-kilpailun järjestämisen organisoinnista ja alueen luovuttamisesta rakentamista varten.

Keskustakorttelia koskeva yhteistyösopimus on hyväksytty [kaupungin-hallituksessa 5.3.2012 \(248 §\)](#). Muut yhteistyösopimukset on hyväksytty [kaupunginvaltuustossa 17.5.2017 \(246 §\)](#).

Kiinteistökaupat, kauppahinta ja sen maksaminen

Kilpailun voittajaksi esitettävän YIT Rakennus Oy:n suunnitteluratkaisun mukaisen aloitusalueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 10 400 m². Aloitusalueelle on tarkoitus kaavoittaa kaksi tonttia, joista ensimmäisen "1A" pinta-ala on noin 6 552 m² ja muodostuu kiinteistöistä 91-432-1-23 (6 340 m²) ja 91-432-1-26 (212 m²). Aloitusalueen toisen tontin "1B" pinta-ala on noin 2 765 m² ja se muodostuu kiinteistöistä 91-432-1-23 (27 m²), 91-432-1-26 (813 m²) ja 91-17-9903-5 (1 925 m²).

Edellä mainittujen alueiden lisäksi suunnitteluratkaisun mukaiseen alueeseen kuuluu myös Pasilan siltaan rajoittuva alue, johon toteuttaja tarvitsee pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden. Pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden kattavan alueen pinta-ala on noin 1 096 m² ja se muodostuu kiinteistöistä 91-17-9901-0000 (1 091 m²) ja 91-410-1-4 (5 m²).

Ennen lopullisen kiinteistökaupan tekemistä kaupunki ja Senaatti sitoutuvat hakemaan aloitusalueelle sitovan tonttijaon ja lohkomisen, jolloin kaupan kohteena on tulevan asemakaavan mukaiset tontit.

Kaupungin tulee myydä YIT Rakennus Oy:lle aloitusalueen toteuttamista varten omistamastaan kiinteöstä 91-17-9903-5 noin 1 925 m² määräala, kiinteöstä 91-432-1-26 noin 1 025 m² määräala ja kiinteöstä 91-17-9901-0 pysyvä käyttö- ja hallintaoikeus noin 1 091 m²:n suuruiseen määräalaan. Pysyvä hallinta- ja käyttöoikeus myönnetään, sillä alueeseen kuuluu Pasilan siltaan rajoittuva katualue. Lisäksi kaupungin tulee allekirjoittaa edellä mainittuja määräaloja koskeva kiinteistökaupan esisopimus liitteenä 1 olevan tarjouksen ja liitteenä 2 olevan toteutussopimuksen mukaisin ehdoin. Kaupungin osuus tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta on vähintään 12 386 056 euroa.

Kiinteistökauppoja koskevat kauppakirjat allekirjoitetaan vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta. Rakentaminen käynnistyy koko aloitusalueen kattavan jalustaosan rakentamisella, mistä johtuen ostaja on velvollinen ostamaan aloitusalueen rakennusoikeuden kokonaisuudessaan samanaikaisesti.

Kiinteistökaupassa noudatettavien hintojen osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston 18.1.2017 (12 §) tekemää päätöstä rakennusoikeuksien kiinteistä yksikköhinnoista:



- asuntorakennusoikeus 860 euroa/k-m²
- liikerakennusoikeus 645 euroa/k-m²
- toimistorakennusoikeus 540 euroa/k-m²
- hotellirakennusoikeus 540 euroa/k-m²

Edellä mainituista rakennusoikeuksien yksikköhinnnoista on ennen kaupunginvaltuuston päätöstä teetetty ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto.

Tarjouksen ja sen liitteenä olevan suunnitteluratkaisun mukaisesti aloitusalueen tonttien sekä pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien yhteenlaskettu alustava kauppahinta on 43 187 920 euroa. Toteutussopimuksessa on otettu huomioon suunnitteluratkaisun muuntojoustavuus, mikä mahdollistaa suunnittelun edetessä tietyt muutosmahdollisuudet. Mikäli hanke toteuttaa muutosmahdollisuudet täysimääräisesti toteutussopimuksessa sovituin tavoin, on yhteenlaskettu alustava kauppahinta vähintään 37 158 167 euroa.

Yksikköhinnat ja kauppahinnat on esitetty tammikuun 2017 elinkustannusindeksin tasossa ja niitä korotetaan em. ajankohdan ja kauppahinnan kunkin erän maksun välisellä indeksin pisteluvun muutoksella. Kauppahinta ei kuitenkaan alene elinkustannusindeksin pisteluvussa alaspäin mahdollisesti tapahtuvien muutosten johdosta.

YIT Rakennus Oy on velvollinen suorittamaan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä kaupungille ja Senaatille etumaksuna 10 % tarjouksen mukaisesta aloitusalueen tonttien sekä pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien yhteenlasketusta alustavasta kauppahinnasta. Loppukauppahinnan maksu tulee tonteittain 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.

Ostovelvoiteautopaikkojen lunastaminen Triplasta

Keski-Pasilan keskustakorttelia koskevassa kaupungin, Senaatin, liikenneviraston ja YIT Rakennus Oy:n välisessä toteutussopimuksessa



on sovittu YIT Rakennus Oy toteuttaa Triplaan 700 velvoiteautopaikkaa tornialueen asuntojen ja toimistojen tarpeita varten. Senaatti ja kaupunki ovat sitoutuneet 3.3.2016 allekirjoitetun Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välisen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti velvoittamaan tornialueen tulevat tontinostajat lunastamaan mainitut autopaikat.

Kilpailuohjelmassa kaupunki ja Senaatti ovat määränneet, että edellä mainituista autopaikoista 600 autopaikkaa osoitetaan tornialueen länsialueelle. Toteutusopimuksessa on sovittu, että aloitusalueen toteuttaja lunastaa 344 kappaletta kilpailun voittajaehdotuksen suunnitteluratkaisun mukaisesti aloitusalueen käyttöön tarvittavia ostovelvoiteautopaikkoja (noin 15,48 miljoona euroa, alv. 0%).

Länsialueen eteläosan neuvottelut

Senaatin, kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n välillä laaditun toteutusopimuksen mukaisesti YIT Rakennus Oy:llä on mahdollisuus neuvotella aloitusalueen eteläpuolelle suunnitteluratkaisussa esitettyjen kolmen tornin toteuttamisesta ja ostamisesta. Osapuolten tavoitteena on, että ko. alue toteutetaan YIT Rakennus Oy:n toimesta aloitusalueen rakentamisen jälkeen tai osin limittäin aloitusalueen rakentamisen kanssa. Neuvottelut käydään aloitusaluetta koskevissa periaatteellisissa raameissa eteläosan erityispiirteet huomioiden. Lisäksi neuvottelut koskevat mm. eteläosan rakentamisen vaiheistusta, aikataulua ja rakennusoikeuksista maksettavaa hintaa.

Länsialueen eteläosaa koskevista neuvotteluista on tarkoitus laatia osapuolten välillä neuvotteluajataulu kuuden kuukauden kuluessa toteutusopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen eteläosan esisopimuksen ja toteutusopimuksen ehdoista aloitusalueen toteutusopimuksessa määritetyssä ajassa, Senaatilla ja kaupungilla on mahdollisuus luovuttaa länsialueen eteläosa kolmannelle toteutettavaksi. Mahdollinen neuvottelutulos saatetaan toimivaltaisen toimielimen käsiteltäväksi.

Valtion ja kaupungin velvollisuudet ja vastuut toteutusopimuksen mukaan

Senaatti ja kaupunki sitoutuvat toteutusopimuksessa 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.

Toteutusopimuksen mukaisesti YIT Rakennus Oy, kaupunki ja Senaatti perustavat kohteen suunnittelua ja toteutusta varten projektiryhmän, jonka tarkoituksena on valvoa hankkeen suunnittelun ja rakenta-



28.11.2018

Asia/5

misen vaiheita. Projektiryhmätyöskentelyssä käydään läpi toteutussopimuksen mukaisuuden kannalta keskeiset toteutussuunnitelmat ja rakennuslupasuunnitelmien osat sekä niiden muutokset ennen viranomaiskäsittelyä ja rakentamisen käynnistymistä.

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

Toteutussopimus

Toteutussopimuksessa on sovittu alueen toteuttamisesta ja alueiden luovuttamisesta. Toteutussopimus on liitteenä 2. Lisäksi liitteenä 4 on muistio, jossa on kuvattu toteutussopimuksen sisältöä.

Toteutussopimus on tarkoitus allekirjoittaa kaupungin, Senaatin ja YIT Rakennus Oy:n välillä tammikuussa 2019, edellyttäen että eduskunta on hyväksynyt valtion maiden osalta kiinteistökaupan ja kaupungin päätös kilpailun voittajasta ja toteutussopimuksen allekirjoittamisesta on tullut lainvoimaiseksi. Samanaikaisesti toteutussopimuksen kanssa allekirjoitetaan kiinteistökaupan esisopimus.

Tarkemman jatkosuunnittelun edetessä joudutaan toteutussopimukseen todennäköisesti tekemään muutoksia. Kaupunkiympäristön toimialajohtaja tulee tämän vuoksi oikeuttaa tekemään toteutussopimukseen tarvittavat muutokset, edellyttäen kuitenkin, ettei sopimuskokonaisuus muutu olennaisesti.

Kilpailupalkkion maksaminen

Kaupunginvaltuuston vahvistamassa Helsinki High-rise -kilpailuohjelmassa (liite 5) kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt ovat varanneet kilpailun toisessa vaiheessa sitovan ostotarjouksen jättäneille kilpailijoille 300 000 euroa (100 000 per kilpailija).

Kilpailun toisessa vaiheessa sitovan tarjouksen jätti voittajaehdokkaan lisäksi kilpailijaryhmä Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF Oy ja Sato Oyj suunnitteluratkaisullaan Etelä-Pasila. Kilpailijaryhmä on osallistunut täysipainoisesti kaikkiin neuvotteluihin ja tuottanut kilpailun vaatimukset täyttävän Keski-Pasilan tornialueen aloitusaluetta koskevan suunnitteluratkaisun. Kilpailijaryhmälle on perusteltua maksaa arviointiryhmän esityksen mukaisesti kilpailuohjelmassa määritelty kilpailupalk-



28.11.2018

Asia/5

kio 100 000 euroa kokonaisuudessaan, jolla kilpailijaryhmä voi kattaa osan kilpailukustannuksistaan. Kaupungin osuus kilpailupalkkiosta on $\frac{1}{2}$ ja Senaatti-kiinteistöjen osuus $\frac{1}{2}$.

Lopuksi

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan tai määräämänsä allekirjoittamaan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sekä tekemään niihin vähäisiä muutoksia. Lisäksi kaupunki tulee maksamaan kilpailuohjelman mukaisesti 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.

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
YIT Rakennus Oy

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1



28.11.2018

Asia/5

	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
Muut tarjouksen jättäneet	Esitysteksti Kunnallisvalitus, valtuusto
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
Senaatti-kiinteistöt	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

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 m² määräalan, kiinteistöstä 91-432-1-26 noin 1 025 m² määräalan ja kiinteistöstä 91-17-9901-0 pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden noin 1 091 m²: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.



28.11.2018

Asia/5

- 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

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 m² määräalan, kiinteistöstä 91-432-1-26 noin 1 025 m² määräalan ja kiinteistöstä 91-17-9901-0 pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden noin 1 091 m²: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 yh-



- teensä 50 000 euron kilpailupalkkion Etelä-Pasila –nimisen kilpailuehdotuksen jättämisestä
- kaupunkiympäristön toimialajohtaja tai määräämänsä oikeutetaan allekirjoittamaan edellä sanottu toteutus sopimus 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

Kaupunginvaltuusto 18.01.2017 § 12

HEL 2016-011649 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti, että kilpailualueen aloitusalueella (noin 40 000 - 65 000 k-m²) noudatetaan seuraavia tontinluovutusperiaatteita:

1

Tontit luovutetaan myymällä.

2

Kilpailuohjelmassa ilmoitettavat asuin-, liike-, hotelli- ja toimisto- sekä muun vastaavan rakennusoikeuden yksikköhinnat (tasossa elinkustannusindeksi 10/2016) ovat kiinteitä jäljempänä mainittuja indeksitarkistuksia lukuun ottamatta.

3



Aloitusalueen tonttihinnoittelussa noudatetaan seuraavia rakennusoikeuden vähimmäishintoja:

a

Asuntorakennusoikeus 860 euroa/k-m².

b

Liikerakennusoikeus 645 euroa/k-m².

c

Hotellirakennusoikeus 540 euroa/k-m².

d

Toimisto- ja muu vastaava rakennusoikeus 540 euroa/k-m².

4

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.

5

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

6

Kiinteistölautakunta oikeutetaan vahvistamaan edellä esitetyissä puitteissa kilpailussa noudatettavat lopulliset rakennusoikeuden yksikköhinnat sekä lopulliset kauppahinnan määräytymisperiaatteet. Määräytymisperiaatteet tulee valmistella yhteistyössä Suomen valtion kanssa. Lisäksi kiinteistölautakunta vahvistaa kilpailualueen aloitusalueella noudatettavat muiden kuin edellä mainittujen käyttötarkoitusten rakennusoikeuden yksikköhinnat.

Käsittely

18.01.2017 Ehdotuksen mukaan

Valtuutettu Dan Koivulaakso ehdotti valtuutettu Yrjö Hakasen kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun siten, että kilpailu toteutetaan



vuokraamalla tontti myynnin sijaan ja asuntotuotannon osalta noudatetaan AM-ohjelman mukaista asuntotuotantojakaumaa.

7 äänestys

Asian käsittelyn jatko JAA, palautus EI

JAA-ehdotus: Jatko

EI-ehdotus: Palautetaan valmisteluun siten että kilpailu toteutetaan vuokraamalla tontti myynnin sijaan ja asuntotuotannon osalta noudatetaan AM-ohjelman mukaista asuntotuotantojakaumaa.

Jaa-äännet: 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 Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mika Raatikainen, 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

Ei-äännet: 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

Poissa: 5

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

Kaupunginvaltuusto päätti jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun kuluessa ehdotettiin hyväksyttäväksi kaksi toivomuspontta:

Valtuutettu Yrjö Hakanen ehdotti valtuutettu Sami Muttilaisen kannattamana seuraavan toivomusponnen:

Valtuusto edellyttää, että alueen suunnitelmien toteuttamisessa selvite-



tään mahdollisuus jakaa rakentamisen toteuttaminen useammalle urakoitsijalle.

Valtuutettu Kaarin Taipale ehdotti valtuutettu Sami Muttilaisen kannattamana seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää, miten kaupungin hyväksymän, myös valtiota koskevan asunto-ohjelman hallintamuotojakautuman (40-35-25 prosenttia) toteutumisesta Keski-Pasilan alueella voidaan sopia sitovasti samanaikaisesti, kun päätetään Helsingin kaupungin ja Suomen valtion välisestä yhteistyösopimuksesta ennen kuin tornialueen kilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset jätetään arvioitavaksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Äänestysjärjestys

Toivomusponnista äänestetään kummastakin erikseen.

8 äänestys

Valtuutettu Yrjö Hakasen ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää, miten kaupungin hyväksymän, myös valtiota koskevan asunto-ohjelman hallintamuotojakautuman (40-35-25 prosenttia) toteutumisesta Keski-Pasilan alueella voidaan sopia sitovasti samanaikaisesti, kun päätetään Helsingin kaupungin ja Suomen valtion välisestä yhteistyösopimuksesta ennen kuin tornialueen kilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset jätetään arvioitavaksi.

EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 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 Muttilainen, Jarmo Nieminen, Sara Paavolainen, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Tomi Sevander, Leo Stenius, Kaarin Taipale, Karita Toijonen, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki



Ei-äännet: 5

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

Tyhjä: 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 Muurinen, Björn Månsson, Sari Mäkimmattila, 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

Poissa: 3

Osku Pajamäki, Mari Puoskari, Nasima Razmyar

Kaupunginvaltuusto ei hyväksynyt valtuutettu Yrjö Hakasen ehdottamaa toivomuspontta.

9 äänestys

Valtuutettu Kaarin Taipaleen ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Valtuusto edellyttää, että alueen suunnitelmien toteuttamisessa selvitetään mahdollisuus jakaa rakentamisen toteuttaminen useammalle urakoitsijalle.

EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 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

Ei-äännet: 11

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

Tyhjä: 51

Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Matti Enroth, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Veronica Hertz-



28.11.2018

Asia/5

berg, 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

Poissa: 3

Osku Pajamäki, Mari Puoskari, Nasima Razmyar

Kaupunginvaltuusto ei hyväksynyt valtuutettu Kaarin Taipaleen ehdottamaa toivomuspontta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 03.11.2016 § 451

HEL 2016-011649 T 10 01 01 00

Eesitys

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 velvoi-



teautopaikkoja 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 toteutustavasta 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 myöhem-



28.11.2018

Asia/5

min 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-m²) 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-m².

Liikerakennusoikeus 600 euroa/k-m².

Hotellirakennusoikeus 500 euroa/k-m².

Toimisto- ja muu vastaava rakennusoikeus 500 euroa/k-m².

- 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.

- 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.



28.11.2018

Asia/5

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566