



## § 345

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Silta- saarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajasta sekä tont- tien ja niillä sijaitsevien rakennusten myymisestä uudisrakentamista varten (Kallio, Siltasaari, tontit 11306/8 ja 11307/7)**

HEL 2017-004846 T 10 01 01 00

Toinen linja 7 ja Siltasaarenkatu 13

## **Esitys**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

## **Käsittely**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 13 kokouksen asiana nro 27.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-  
le.

## **Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## **Lisätiedot**

Lehtiö Pasi, Tontit -yksikön vs. päällikkö, puhelin: 09 310 36448  
pasi.lehtiö(a)hel.fi  
Pulkka Perttu, arkkitehti, puhelin: 09 310 37465  
perttu.pulkka(a)hel.fi  
Antikainen Raino, toimitusjohtaja, puhelin: 09 310 70111  
raino.antikainen(a)hel.fi  
Linnosmaa Juhani, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401  
juhani.linnosmaa(a)hel.fi  
Hoivanen Raila, diplomi-insinööri, puhelin: 09 310 37482  
raila.hoivanen(a)hel.fi  
Mannerkorpi Anne, isännöitsijä, puhelin: 09 310 35943  
anne.mannerkorpi(a)hel.fi

## **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## **Esitysehdotus**



Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Siltasaaren tonteista 11306/8 ja 11307/7 järjestetyn Siltasaarenportin suunnitellu- ja toteutuskilpailun perusteella seuraavaa:

1

Kilpailun voittajaksi valitaan Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta 27.3.2018 päivätyyn Lyyra-nimisen toteutussuunnitelman perusteella.

2

Kaupunki myy 15.154.000 eurolla tontit 11306/8 ja 11307/7 kilpailun voittajalle uudisrakennusten toteuttamista varten liitteenä nro 1 olevan tarjouksen ja liitteenä nro 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukaan kuuden kuukauden kuluessa likimäärin toteutussuunnitelman mukaisen asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Kauppahinta täsmentyy esisopimuksen mukaan laadittavan asemakaavamuutoksen ja rakennuslupasuunnitelmien perusteella.

3

Kaupunki päättää kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä allekirjoittaa voittajan kanssa liitteenä nro 3 olevan toteutussopimuksen uudisrakentamisesta.

4

Kaupunki tekee tontit tällä hetkellä vuokranneen ja niillä uudisrakentamisen tieltä purettavat virastorakennukset omistavan Helsinki-kaupunkikonserniin kuuluvan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -nimisen yhtiön kanssa sopimuksen maanvuokrasopimusten ennaikaisesta päättämisestä ja rakennusten luovuttamisesta juuri ennen tonttien myyntiä kilpailun voittajalle. Kaupunki korvaa toimitilayhtiölleen sopimusten päätymishetkellä rakennusten alaskirjattavaa tasearvoa vastaavan summan, enintään kuitenkin 4.500.000 euroa. Toimitilayhtiö vastaa toteutussopimuksen 4.2.8. kohdan ehtojen mukaisesta rakennusten sisältämän asbestin, haitta-aineiden ja irtaimen omaisuuden tyhjentämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä 4.4.6. kohdan mukaisesta tonttien maaperän mahdollisesta pilaantumisen puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista, jos kaupunki joutuu niitä ehtojen mukaan korvaamaan tontteja ja niille olevia purettavia rakennuksia ostavalle kilpailun voittajalle.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan päätösehdotuksen mukaiset sopimukset ja kauppakirjat.

## Tiivistelmä



Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle tonteista 11306/8 ja 11307/7 järjestetyn Siltasaarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun perusteella, että kilpailun voittajaksi valitaan Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta 27.3.2018 päivätyn ja Lyyra -nimisen toteutus suunnitelman perusteella. Toimialajohtajan vetämä tuomaristo on arvioinut sen parhaaksi kilpailuohjelman mukaisilla vertailuperusteilla.

Samalla esitetään, että kaupunki myy 15 154 000 eurolla tontit kilpailun voittajalle uudisrakennusten toteuttamista varten voittajan tekemän tarjouksen ja kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukaan kuuden kuukauden kuluessa likimäärin toteutussuunnitelman mukaisen asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Kauppahinta kuitenkin täsmentyy esisopimuksen mukaan laadittavan asemakaavamuutoksen ja rakennuslupasuunnitelmien perusteella. Lisäksi kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä allekirjoitetaan voittajan kanssa kilpailun aikana neuvoteltu toteutussopimus uudisrakentamisesta.

Kaupunki on vuokrannut 31.12.2040 saakka edellä sanotun kilpailun ja kauppojen kohteena olevat tontit Helsinki-kaupunkikonserniin kuuluvalle Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -nimiselle yhtiölle, joka omistaa niillä sijaitsevat ja uudisrakentamisen tieltä purettavat vielä osittain käytössä olevat virastorakennukset. Tiloissa sijaitsee vielä muun muassa liikenneliikelaitoksen pääkonttori ja lastentarha, jotka joutuvat muuttamaan uudisrakentamisen tieltä. Uudisrakentamisen mahdollistamiseksi esitetään, että kaupunki tekee toimitilayhtiönsä kanssa maanvuokrasopimusten päättymisestä sopimuksen juuri ennen tonttien myyntiä voittajalle ja maksaa toimitilayhtiölleen tästä korvauksena rakennusten alaskirjattavaa tasearvoa vastaavan summan, enintään kuitenkin 4,5 miljoonaa euroa.

## Esittelijän perustelut

Kaupunginhallituksen kehoitus ja päätös kilpailun järjestämisestä

Kaupunginhallitus päätti 16.12.2013, 1360 § kaupungin teknisen alan virastojen yhteistä tilahanketta koskevaa selvitystyöraporttia käsitellessään kehottaa kiinteistövirastoa ryhtymään yhteistyössä toimiin olemassa olevien tilojen nykyisten haltijoiden kanssa uuden toimitilaratkaisun taloudellisten edellytysten luomiseksi, joilla vapautuvat tilat tontteineen saadaan tehokkaasti hyödynnettyä niitä kehittämällä ja realisoimalla.

Kiinteistölautakunta päätti 4.5.2017 edellä sanotun johdosta, että kiinteistövirasto järjestää yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunkikonserniin kuuluvan Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen kanssa kilpailun Kalliossa sijaitsevan tontin 11306/8 (Toinen linja 7, 1603 m<sup>2</sup>, 4490 k-m<sup>2</sup>) ja tontin 11307/7 (Siltasaarenkatu 13, 2274 m<sup>2</sup>, 6820 k-m<sup>2</sup>) ke-



hittämisestä, suunnittelusta, ostamisesta ja toteuttamisesta laaditun kilpailuohjelmaluonnoksen mukaisia pääperiaatteita noudattaen.

Kilpailun kohteena olevat tontit ja niillä sijaitsevat purettavat virastorakennukset

Kilpailun kohteena oleva tontti 11307/7 (Toinen linja 7) on vuokrattu kaupunkikonserniin kuuluvalla Kiinteistö Oy Helsingin toimitiloille 31.12.2040 saakka ja sillä sijaitsee yhtiön omistama, vuonna 1965 valmistunut ja vuonna 1981 laajennettu seitsemän kerroksinen rakennus (4 320 k-m<sup>2</sup>). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 8965 tontti on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi ja sen rakennusoikeus on 4 490 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuksessa toimii Helsingin liikenneliikelaitoksen (HKL) pääkonttori. Lisäksi rakennuksesta on vuokrattu tiloja kaupungin ulkopuolisille toimijoille lyhytaikaisilla huoneenvuokrasopimuksilla.

Rakennuksen eteläkulmaan on integroitu Hakaniemen metroaseman pohjoinen sisäänkäynti. Rakennuksessa sijaitsee myös Helen Sähköverkko Oy:n aluemuuntamo ja HKL:n ja metron teknisiä tiloja. Pisararataa koskevassa asemakaavassa nro 12290 on osoitettu tontille asiakas- ja palomieshissi ja putkikuilu, joita ei ole otettu huomioon rakennuksen nykyisissä tiloissa ja rakenteissa.

Toinen kilpailun kohteena oleva tontti 11306/8 (Siltasaarencatu 13) on vuokrattu myös kaupunkikonserniin kuluvalle Kiinteistö Oy Helsingin toimitiloille 31.12.2040 saakka ja sillä sijaitsee yhtiön omistama, vuonna 1981 valmistunut seitsemän kerroksinen rakennus (7 460 k-m<sup>2</sup>). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 8965 tontti on merkitty myös hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi ja sen rakennusoikeus on 6 820 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuksen pääkäyttäjä kaupunkiympäristötoimialan rakennusvalvonta -palvelukokonaisuus on muuttanut huhtikuussa pois rakennuksesta. Rakennuksessa sijaitsee kaupungin päivähoidoyksikkö, jolle etsitään uutta sijoituspaikkaa. Lisäksi rakennuksesta on vuokrattu tiloja kaupungin ulkopuolisille toimijoille lyhytaikaisilla huoneenvuokrasopimuksilla.

Rakennuksen eteläkulmaan on integroitu Hakaniemen metroaseman toinen pohjoinen sisäänkäyntiporras ja rakennuksessa sijaitsee metron teknisiä tiloja. Lisäksi syvällä tontilla olevassa kalliossa sijaitsee metro-tunneli.

Voimassa oleva maanpäällinen asemakaava nro 8965 on esityksen liitteenä 8 ja ilmakuva liitteenä 9.



Tehtyjen selvitysten mukaan molemmilla tonteilla olevat virastorakennukset ovat nykyisen kaltaiseen käyttöön teknisesti ja toiminnallisesti vanhanaikaisia, joten rakennusten purkaminen ja korvaaminen kokonaan uudisrakennuksilla on tarkoituksenmukaista. Kaupungin lähtökohdina kilpailua järjestettäessä on ollut, että tonttien rakennusoikeutta voidaan olennaisesti kasvattaa kilpailuohjelmassa sanotuin rajoituksin.

Tavoitteena on, että rakennukset vapautuvat nykyisestä käytöstä molempien tonttien ja niillä olevien purettavien rakennusten omistusoikeuden siirtyessä kilpailun voittaneelle ostajalle vuonna 2020 uudisrakentamista koskevan asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Helsingin liikenneliikelaitos ja päivähoidoityksikkö joutuvat tätä ennen etsimään uudet tilat.

#### Kilpailu pääpiirteittäin

Kilpailua koskeva hakuilmoitus ja kilpailuohjelma julkaistiin 30.5.2017 kaupungin nettisivuilla ja kaupungin käyttämissä sanomalehdissä.

Kaksivaiheisen kilpailun ensimmäiseen vaihteeseen ilmoittautui 10 kilpailijaa.

Kilpailun tuomaristo kaupunkiympäristötoimiala toimialajohtajansa johdolla päätti valita 26.10.2017 hakemusten ja alustavien kilpailuehdotusten perusteella jatkoneuvotteluihin kolme parhaaksi arvioitua kilpailuehdotuksen tekijää kilpailuohjelman mukaisilla arvosteluperusteilla (arviointikriteerit). Jatkoon valitut kilpailijat ovat Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta (jäljempänä HYY), HGR Property Partners Oy ja Nrep Oy.

Kaupunki neuvotteli kunkin kolmen ehdokkaan kanssa oman kilpailuehdotuksen kehittämistä ja pääsi kunkin kanssa yhteisymmärrykseen neuvotteluratkaisusta eli uudisrakentamisen mahdollistavasta toteutus suunnitelmasta ja sitä koskevasta toteutussopimuksesta sekä tonttien myyntiä koskevasta esisopimuksesta.

Kaupunki pyysi tämän jälkeen tarjouspyynnöllä kultakin kolmelta ehdokkaalta tarjouksen edellä sanotusta kaupungin ja tämän välillä saatavutusta neuvotteluratkaisusta ja sen perusteella tonteista maksettavasta kauppahinnasta 31.5.2018 mennessä.

Kaikki kolme antoivat määräaikaan mennessä tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen tonttien ostamisesta ja toteuttamisesta.

#### Toteutussuunnitelmien arviointi ja esitys kilpailun voittajasta

Kilpailun voittajaksi valitaan vahvistetun kilpailuohjelman mukaan kilpailija, jonka kilpailuehdotus arvioidaan parhaaksi kilpailuohjelmassa sanotuilla arviointiperusteilla (arviointikriteerit) edellyttäen, että tämän tar-



joama kokonaistarjoushinta tonttien kiinteistöjen rakennusoikeuksista vastaa vähintään kiinteistöjen käypää markkina-arvoa kilpailuehdotuksen sisältö ja neuvotellun kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot huomioon ottaen.

Kilpailuohjelman mukaan toisen vaiheen arviointiperusteina oli arkkitehtoninen laatu ja toiminallisuus. Tarkemmin käytetyt arviointiperusteet käyvät ilmi liitteenä 10 olevan kilpailuohjelman 6.2. kohdasta. Kokonaisratkaisun laatua ja toiminallisuutta pidetään kilpailuohjelman mukaan tärkeämpänä kuin yksittäisiin arviointiperusteisiin vastaamista.

Kilpailijoiden tarjoamat toteutussuunnitelmat on pääpiirteittäin esitelty tämän esityksen liitteissä 5, 6 ja 7. Kilpailijoiden tarjoamat toteutussuunnitelmat löytyvät laajemmin osoitteesta [www.hel.fi/suunnittelukilpailut](http://www.hel.fi/suunnittelukilpailut).

Toimialajohtajan johtama tuomaristo on arvioinut toteutussuunnitelmat.

Tuomaristo pitää yksimielisesti HYY:n Lyyra -nimistä toteutussuunnitelmaa parhaana kilpailuohjelman arviointiperusteilla. Suunnitelma on kokonaisratkaisultaan paras ja vastaa parhaiten kilpailun tavoitteita arkkitehtonisen laadun ja toiminnallisen kokonaisuuden osalta.

HYY on laatinut toteutussuunnitelman yhteistyössä Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy:n kanssa.

Arviointipöytäkirja on esityksen liitteenä 4.

Kilpailun voittajaksi esitetään parhaan toteutussuunnitelman tehnyttä HYY:tä. Estettä tähän ei ole, koska HYY:n tonteista tarjoama hinta on jäljempänä sanotulla tavalla vähintään kilpailuohjelmassa asetetun suuruinen.

#### Toteutussopimuksen sisältö

Kaupunki on edellä kerrotulla tavalla neuvotellut kilpailun aikana kunkin kolmen kilpailijan kanssa toteutussopimuksen tämän laatiman toteutussuunnitelman toteuttamiseksi tonteille ja kukin tarjoaja on tarjouksessa sitoutunut sen noudattamiseen.

Toteutussopimukset on neuvoteltu niin, että ne ovat hyvin samanlaiset ja tasapuoliset kilpailijoiden suunnitelmien mahdolliset erikoisratkaisut kuitenkin huomioon ottaen.

Kilpailun voittajaksi esitettävän HYY:n kanssa neuvoteltu ja tarjouksen mukainen toteutussopimus on esityksen liitteenä 3.

Toteutussopimuksen pääkohdat ovat:



Tonttien ostaja on velvollinen kustannuksellaan purkamaan tonteilla olevat virastorakennukset ja toteuttamaan niiden tilalle likimäärin toteutussuunnitelman mukaiset uudisrakennukset katualueisiin liittyvine rajapintoineen (4.1. ja 4.2. kohta).

Tonttien ostaja on velvollinen toteuttamaan uudisrakentamisen yhteydessä kaupungille julkisina osina muun muassa metron uudet sisäänkäynnit, kuilut, kaksi metron huoltoa varten tarvittavaa ja vuokrattavaa huoltoautopaikkaa, Pisara -radan raakatilavarauksen ja uuden korttelimuuntamotilan (4.3. kohta).

Tonttien ostaja on velvollinen rakentamaan molemmille tonteille uudisrakennukset viimeistään 60 kuukauden kuluessa tonttien ostamisesta. Yksittäisen tontin rakennusaika saa olla kuitenkin enintään 36 kuukautta. Tavoitteena on kuitenkin, että tonteille uudisrakentaminen tapahtuu mahdollisimman yhtäjaksoisesti ja se on mahdollisimman lyhyt ympäristölle, asukkaille, alueella liikkujille, metron käyttäjille ja liikenteelle uudisrakentamisesta aiheutuvat haitat huomioon ottaen. Kilpailun voittajaksi esitettävän HYY:n arvio on, että tonttien rakentaminen tapahtuu tarkemman rakentamissuunnittelun vielä puuttuessa limit-täin/osittain päällekkäin ja kokonaistoteutusaika on noin 26 kuukautta. Määräaikojen rikkomisesta on erilliset sopimussakot (5. kohta).

Sopimuksen on otettu ehdot tonttien ostajan velvollisuudesta ottaa vakuutus toteutuksesta aiheutuvien vahinkojen varalle sekä antamaan yhteensä kahden miljoonan euron vakuudet velvollisuuksiensa noudattamiseksi (6. kohta).

Tonttien ostajalla on oikeus vuokrata 10 vuodeksi uudisrakentamisen valmistumisesta lukien osa Siltasaarenkadun katualueesta uudisrakentamiseen liittyviä terasseja, istutuksia ja kulkuja varten kaupungin yleisesti käyttämin terassihinnoin kadun elävöittämiseksi ja kivijalkaliiketilöiden tarpeeseen (4.4 kohta).

Kaupunki ja HKL on velvollinen myötävaikuttamaan uudisrakentamisen toteutumiseen tarkentuvia toteutussuunnitelmia hyväksymällä siten kuin sopimuksessa on tarkemmin sovittu (7.1. kohta).

Kaupungin pyrkii samaan tonteille mahdollisimman nopeasti voimaan likimäärin toteutussuunnitelman mukaisen asemakaavamuutoksen (7.2. kohta).

Tonttien ostamisesta, kauppahinnasta, tehtävästä esisopimuksesta ja asemakaavamuutoksen jälkeen tehtävästä kiinteistökaupasta on ehdot sopimuksen 8. kohdassa. Näitä käsitellään jäljempänä tarkemmin tässä esityksessä tonttien myyntiä, kauppahintaa ja esisopimusta koskevassa kohdassa.



Kaupunki tekee ostajan kanssa tonttien kaupantekotilaisuuden yhteydessä tarvittavat rasitesopimukset ja muut tarvittavat käyttösopimukset erityisesti metron tärkeiden toimintaedellytysten turvaamiseksi tonteilla uudisrakentamisesta huolimatta (9. kohta).

Toteutussopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti jäljempänä sanotun ja po. tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä.

#### Tonttien myyminen, kauppahinta ja esisopimus

Tuomariston suorittaman arvioinnin jälkeen kaupunki on avannut edellä parhaimmaksi arvioitun toteutussuunnitelman tehneen HYY:n tarjouksen.

HYY:n tarjouspyynnön mukaisesti tarjoma kokonaishinta molemmista tonteista on 15 154 000 euroa, ja se perustuu seuraaviin yksikköhintoihin ja rakennusoikeuksiin:

Liiketila (maan päällä)	800 e/k-m <sup>2</sup> , yhteensä 2930 k-m <sup>2</sup>
Liiketila (maan alla)	500 e/k-m <sup>2</sup> , yhteensä 1970 k-m <sup>2</sup>
Toimisto	600 e/k-m <sup>2</sup> , yhteensä 8200 k-m <sup>2</sup>
Hotelli	700 e/k-m <sup>2</sup> , yhteensä 5900 k-m <sup>2</sup>
Asunto	1500 e/k-m <sup>2</sup> , yhteensä 1850 k-m <sup>2</sup>

Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 20 850 k-m<sup>2</sup>

HYY:n tarjous ja sen sisältämä hintatarjouslomake on liitteenä 1, josta ilmenee toteutussuunnitelman mukaiset kerrosalat tonteittain tilalajikohtaisesti yksilöityinä. Kokonaiskauppahinta täsmentyy kuitenkin myöhemmin toteutussopimuksen 8. kohdan mukaisesti ja edellä sanottuja yksikköhintoja noudattaen asemakaavamuutoksen ja toteutussuunnitelman perusteella tehtävien tarkempien rakennuslupasuunnitelmien ja haettavien rakennuslupien perusteella.

HYY:n tarjous sisältää tarjouspyynnön mukaisesti tonteista toteutussopimuksen mukaan ostajalle ja toteuttajalle kuuluvat kaikki velvoitteet kustannuksineen. Tällaisia ovat toteutussopimuksen ehtojen mukaan nykyisten virastorakennusten purkaminen (yhteensä noin 12 000 k-m<sup>2</sup>), korttelimuuntamon tilapäinen siirtokustannus uudisrakennustyön ajaksi sekä uudisrakentamisen toteuttamisen yhteydessä metron maanpäällisiin ja -maanalaisiin sisäänkäynteihin, tiloihin, kuiluihin, rakenteisiin ja teknisiin järjestelmiin liittyvä uusiminen, muuttaminen, väistelemine ja erityinen varominen metron toimintavarmuus ja asiakastur-





vallisuus huomioon ottaen siten kuin toteutussopimuksessa on tarkemmin sanottu.

Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella arvioitsijalla arvion po. tonttien yksikköhinnosta ennen kaksivaiheisen kilpailun toisen vaiheen alkua (Cattella property 6.10.2017) sillä teoreettisella oletuksella, ettei tonteilla olisi purettavia rakennuksia, korttelimuuntamoita eikä metron tunneleita, asemia, sisäänkäyntejä, tiloja, kuiluja, rakenteita ja teknisiä järjestelmiä.

HYY:n tonteista tarjoama kokonaishinta on parempi kuin ulkopuolisen arvioitsijan teoreettisilla yksikköhinnoilla laskettu vertailuhinta käyttäen HYY:n tarjouksen mukaisia rakennusoikeuslajeja ja -määriä.

Kaupunki ei katso enää tarpeelliseksi pyytää tarkennettua ulkopuolista arviota edellä sanottu, tarjoukseen sisältyvä toteutussuunnitelma, toteutussopimuksen vastuut ja erityisesti metron velvoite-ehdot huomioon ottaen.

Arviokirja ja tarjoukset ovat nähtävänä esittelijällä.

Esittelijän mielestä HYY:n tarjous tulee hyväksyä, koska HYY:n toteutussuunnitelma on edellä arvioitu parhaaksi ja sen tonteista tarjoama kokonaishinta vastaa vähintään kilpailuohjelmassa edellytettyä tonttien käypää markkinahintaa.

Kilpailun voittajaksi esitettävän HYY:n kanssa on tarkoitus tehdä po. tonteista tarjouksen mukaisesti kiinteistökaupan esisopimus kolmen kuukauden kuluessa, kun edellä esitetyt päätösehdotukset ovat tulleet lainvoimaisiksi.

Ostajalla on esisopimuksen mukaan oikeus ja velvollisuus ostaa tontit purettavine rakennuksineen kuuden kuukauden kuluessa likimäärin toteutussuunnitelman ja toteutussopimuksen mukaisten uudisrakennusten toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta, aikaisintaan kuitenkin 2.1.2020. Esisopimuksessa on myös ehto, että kauppahintaa tarkistetaan tonttien myyntiajankohtana toteutussuunnitelman perusteella ostajan laatimien ja kaupungin hyväksymien rakennuslupa- ja tarkennettujen toteutussuunnitelmien tilalajien kerrosneliömetrien mukaan ja ostajan antaman hyväksytyin tarjouksen tilalajikohtaisia yksikköhintoja käyttäen ja kauppahintaa korotetaan 1,5 prosentilla vuosittain tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta. Lisäksi esisopimuksessa on ehto, että ostaja maksaa kaupungille esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä 10 prosenttia tarjouksen perusteella lasketusta kauppahinnasta. Kilpailun voittajaksi esitettävä HYY maksaa siis kaupungille tässä yhteydessä 1 515 400 euroa. Ostaja suorittaa loppuosan kauppahinnasta tontteja ja



purettavia rakennuksia koskevien kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

Ehdot ilmenevät tarkemmin liitteenä 2 olevasta esisopimuksesta.

Edellä sanottu huomioon esitetään, että kaupunki tekee kilpailun voittajaksi esitettävän HYY:n kanssa edellä sanotun esisopimuksen po. tonttien myymisestä toteutussuunnitelman mukaisen uudisrakentamisen edellyttämän asemakaavamuutoksen ajaksi, allekirjoittaa samanaikaisesti tämän kanssa tonttien toteuttamisesta edellä sanotun tarjouspyynnön mukaisen toteutussopimuksen ja myy po. tontit HYY:lle esisopimuksen ja toteutussopimuksen ehtojen mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa edellä sanotun asemakaavamuutoksen tultua voimaan, aikaisintaan kuitenkin 2.1.2020.

#### Maanvuokrasopimuksen päättäminen ja siitä maksettava korvaus

Edellä on sanottu, että po. olevat myytäväksi esitettävät tontit on tällä hetkellä vuokrattu kaupungin toimitilayhtiöllä 31.12.2040 saakka, joka omistaa niillä sijaitsevat kaksi lähinnä kaupungin virastokäyttöön rakennettua ja vielä osittain kaupungin käytössä olevaa toimistorakennusta.

Tarkoituksena on, että ostajan kanssa uudisrakentamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen tultua voimaan tehtävien tontteja ja niillä olevia purettavia rakennuksia koskevan kiinteistökaupan yhteydessä esitoimena allekirjoitetaan kaupungin ja toimitilayhtiön välillä sopimus, jolla voimassa olevat maanvuokrasopimukset päätetään välittömästi ja toimitilayhtiön omistamat purettavat rakennukset siirtyvät kaupungin omistukseen. Kaupunki puolestaan välittömästi tämän jälkeen samassa tilaisuudessa myy po. tontit ja niillä olevat purettavat rakennukset edellä kuvatulla tavalla ostajalle neuvotellun toteutussopimuksen mukaista rakennusten purkamista ja uudisrakentamista varten. Toteutussopimuksessa ei ole sanottu kaupungin ja toimitilayhtiön välisestä vastuunjaosta, mutta tarkoituksenmukaista on, että esitettävässä päätösehdotuksessa todetaan erikseen, että kaupungin toimitilayhtiö vastaa toteutussopimuksen 4.2.8. kohdan ehtojen mukaisesta rakennusten purkamisesta ja 4.4.6. kohdan mahdollisesta tonttien maaperän pilaantumisesta kaupungille mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista. Tällaisia tonttien ja niillä olevien purettavien rakennusten ostajalle korvattavia kustannuksia voi mahdollisesti syntyä toteutussopimuksessa sovittujen ehtojen ylittävistä rakennuksiin liittyvistä asbesti- ja muista haitta-aineista 200 000 euroa ylittävältä osalta, rakennuksien tyhjentämisestä jäljelle jääneestä irtaimesta omaisuudesta 10 000 euroa ylittävältä osalta ja maanvuokrasopimusten aikana tapahtuneesta maaperän pilaantumisesta. Toimitilayhtiö on suorittanut alustavia asbesti- ja haitta-aine-



kartoituksia tonteilla olevissa purettavissa rakennuksissa. Kartoituksissa ei ole löytynyt merkittäviä asbesti- eikä haitta-ainemääriä.

Kaupungin ja sen toimitilayhtiön tilintarkastaja on tutkinut edellä kerrotun uudisrakentamisen edellyttämiä maanvuokrasopimusten ennenaikaista päättämistä ja rakennusten luovuttamista purettavaksi, ja todennut, että toimitilayhtiön tulee saada kaupungilta sopimusten ennenaikaisesta päättämisestä rakennusten alaskirjattavaa tasoarvoa päättämishetkellä vastaava summa. Toimitilayhtiön taseessa po. rakennusten arvo on tällä hetkellä eli vuoden 2017 tilinpäätöksessä noin 4 542 000 euroa. Toimitilayhtiö käyttää korvauksen lainojensa lyhentämiseen.

Päätösesityksessä edellä sanotun vuoksi esitetään, että kaupunki korvaa toimitilayhtiölleen maanvuokrasopimusten ennenaikaisesta päättymisestä ja rakennusten luovuttamisesta päättymishetkellä rakennusten alaskirjattavaa tasearvoa vastaavan summan, enintään kuitenkin 4 500 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Lehtiö Pasi, Tontit -yksikön vs. päällikkö, puhelin: 09 310 36448  
pasi.lehtiö(a)hel.fi  
Pulka Perttu, arkkitehti, puhelin: 09 310 37465  
perttu.pulka(a)hel.fi  
Antikainen Raino, toimitusjohtaja, puhelin: 09 310 70111  
raino.antikainen(a)hel.fi  
Linnosmaa Juhani, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401  
juhani.linnosmaa(a)hel.fi  
Hoivanen Raila, diplomi-insinööri, puhelin: 09 310 37482  
raila.hoivanen(a)hel.fi  
Mannerkorpi Anne, isännöitsijä, puhelin: 09 310 35943  
anne.mannerkorpi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarjous
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ilman liitteitä
- 3 Siltasaarenportin toteutussopimus ilman liitteitä
- 4 Arvostelupöytäkirja
- 5 Osa toteutussuunnitelmasta HYY Lyyra
- 6 Osa toteutussuunnitelmasta Nrep Oy
- 7 Osa toteutussuunnitelmasta HGR Property Partners Oy
- 8 Ajantasainen asemakaava 8965
- 9 Ilmakuva
- 10 Kilpailuohjelma 30.5.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



12.06.2018

Asia/13

---

## Otteet

### Ote

Kilpailuun osallistuneet

Maka/Make, Palu/Kami  
HKL

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

HSV

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano