



## § 351

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Siltasaarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajasta sekä tonttien 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 esitti kaupunginhallitukselle Siltasaaren tonteista 11306/8 ja 11307/7 järjestetyn Siltasaarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun perusteella seuraavaa:

1

Kilpailun voittajaksi valitaan Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta 27.3.2018 päivätyn 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 sisältä-



män 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 päätti oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan päätösehdotuksen mukaiset sopimukset ja kauppakirjat.

Jatkosuunnittelun yhteydessä varmistetaan, että päiväkotitilat Kalevalle turvataan tilat joko Lyyrasta tai lähistöltä.

## Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan neljännen esityksen kokouksen viidentenä asiana.

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Pasi Lehtiö ja arkkitehti Perttu Pulkka. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Uusi (11) kohta: Jatkosuunnittelun yhteydessä varmistetaan, että päiväkotitilat Kalevalle turvataan tilat joko Lyyrasta tai lähistöltä.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Risto Rautavan vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Tonttien luovutus pitkäaikaisella vuokrasopimuksella myynnin sijaan.

Mai Kivelän vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

## 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



19.06.2018

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

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kilpailuun osallistuneet	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Maka/Make, Palu/Kami HKL	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
HSV	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 päivätyn 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 ennenaikaisesta 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 toteutussuunnitelman 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 tar-



jouksen 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>) kehittämistä, 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 kuuluvalle 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 alumuuntamo 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 (Siltasaarenkatu 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 päivähoitoyksikkö, 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 lähtökohdiana 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 omistusoikeu-



den siirtyessä kilpailun voittaneelle ostajalle vuonna 2020 uudisrakentamista koskevan asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Helsingin liikenneliikelaitos ja päivähoitoyksikkö 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 kehittämisestä ja pääsi kunkin kanssa yhteisymmärrykseen neuvotteluratkaisusta eli uudisrakentamisen mahdollistavasta toteutussuunnitelmasta ja sitä koskevasta toteutussopimuksesta sekä tonttien myyntiä koskevasta esisopimuksesta.

Kaupunki pyysi tämän jälkeen tarjouspyynnöllä kultakin kolmelta ehdokkaalta tarjouksen edellä sanotusta kaupungin ja tämän välillä saavutetusta 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 tarjoama 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 toiminnallisuus. Tarkemmin käytetyt arviointiperusteet käyvät ilmi liitteenä 10 olevan kilpailuohjelman 6.2. kohdasta. Koko-



naisratkaisun 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 suuruisen.

#### 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 kortteli-  
muuntamotilan (4.3. kohta).

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

Sopimuksen on otettu ehdot tonttien ostajan velvollisuudesta ottaa va-  
kuutus toteutuksesta aiheutuvien vahinkojen varalle sekä antamaan yh-  
teensä kahden miljoonan euron vakuudet velvollisuuksiensa noudatta-  
miseksi (6. kohta).

Tonttien ostajalla on oikeus vuokrata 10 vuodeksi uudisrakentamisen  
valmistumisesta lukien osa Siltasaarenkadun katualueesta uudisraken-  
tamiseen liittyviä terasseja, istutuksia ja kulkua varten kaupungin yleis-  
esti käyttämin terassihinnoin kadun elävöittämiseksi ja kivijalkaliiketi-  
lojen 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 li-  
kimäärin 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 täs-  
sä esityksessä tonttien myyntiä, kauppahintaa ja esisopimusta koske-  
vassa kohdassa.

Kaupunki tekee ostajan kanssa tonttien kaupantekotilaisuuden yhtey-  
dessä tarvittavat rasitesopimukset ja muut tarvittavat käyttöso-  
pimukset 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 arvioidun toteutussuunnitelman tehneen HYY:n tarjouksen.

HYY:n tarjouspyynnön mukaisesti tarjoama 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 asiakasturvallisuus huomioon ottaen siten kuin toteutussopimuksessa on tarkemmin sanottu.

Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella arvioitsijalla arvion po. tonttien yksikköhinnoista 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 hyväksytyyn 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 tarjous-



pyynnön 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 tehtävän 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-ainekartoituksia 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  
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

**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

**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



19.06.2018

Asia/4

---

täytäntöönpano

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.06.2018 § 345