



## § 522

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun voittajasta sekä toteuttamista varten tarvittavien maa-alueiden luovuttamisesta

HEL 2016-011649 T 10 01 01 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle että

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

#### Käsittely

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

#### 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



30.10.2018

Asia/8

## Liitteet

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

YIT Rakennus Oy

Muut tarjouksen jättäneet

Senaatti-kiinteistöt

Kaupunkiympäristön toimiala

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti yhteistyössä Suomen valtion, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä myös ”Senaatti”) Pasilan sillan etelä-



puolelle sijoittuvasta alueesta arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun. Kilpailun suunnittelualue koostui kolmesta osasta (länsialue, keskialue ja itä-alue), joista käytetään yhteistä nimitystä Keski-Pasilan tornialue. Tornialueen rakentaminen käynnistyy Veturitien kiertoliittymän ja Pasilankadun väliin sijoittuvalta aloitusalueelta. Aloitusalue on esitetty liitteessä 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 laatuarvioinnin 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. Toteuttavaksi esitettävän aloitusalueen kokonaiskerrosala on noin 67 000 k-m<sup>2</sup>, 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-m<sup>2</sup>.

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 ainakin vähintään 12 386 056 euroa. Myyntitulojen jakautuminen perustuu kaupunginvaltuuston 17.5.2017 § 246 hyväksymään kaupungin ja valtion väliseen Keski-Pasilan osayleiskaava-alueita 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 urbaaninen sekoittunut asuin- ja toimitila-alue, josta on hyvät liikenneyhteydet niin seudullisesti kuin val-



takunnallisestikin. Pasilan siltaan 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 Veturitieen kiertoliittymän ja Pasilankadun väliin sijoittuvalta aloitusalueelta. Tarkoituksena on jatkaa Keski-Pasilan laajentumista Pasilan sillan eteläpuoliselle alueelle vireänä ja urbaanina kaupunkiympäristönä.

Valtio omistaa aloitusalueesta noin 60 % ja kaupunki 40 %.

Kaksivaiheisena käydyin 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; kaupunkitalliseen laatuun (50%), toiminnallisuuteen (30%) ja toteutettavuuteen (20%). Suunnitelmaehdotukset arvioitiin ensimmäisessä vaiheessa salaisena, minkä jälkeen nimikuoret avattiin. Kilpailun arviointiryhmä valitsi laatuarvioinnin perusteella kilpailun toiseen vaiheeseen ehdotukset: 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 8 kuukautta. Lisäksi kilpailun toisessa vaiheessa käytiin läpi eri asiantuntijoiden toimesta suunnitelman toimitavuutta ja toteutuskelpoisuutta muun muassa tornien paloteknisestä näkökulmasta.



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

Esityksen liitteessä 4 on kuvattu pääpiirteittäin kilpailun vaiheet.

#### 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
- 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

#### Tarjotut 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 ravintolatilatila kerrokseen 50 ja 51.

YIT Rakennus Oy:n tarjous on esityksen 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-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus koostuu liiketiloista noin 11 000 k-m<sup>2</sup>, toimistotiloista 8 000 k-m<sup>2</sup>, hotellitiloista 12 000 k-m<sup>2</sup> ja asuintiloista 36 000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi alueelle tulee kerrosalaan kuulumattomia huolto-, varasto-, väestönsuoja-, pysäköinti- ja yleiseen jalankulkuun tarkoitettuja tiloja. Suunnitteluratkaisun mukaisesti asuntojen osuus rakennusoikeudesta on noin 54 %.

Aloitusalue käynnistää tornitalorakentamisen 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, siten kuin jäljempänä tässä esityksessä kerrotaan. Kokonaisuudessaan aloitus- ja optioalue käsittää noin 120 000 k-m<sup>2</sup>. Aloitusalueen rakentamisen on tarkoitus käynnistyä vuonna 2021 ja YIT Rakennus Oy:n tavoitteena on, että aloitusalue olisi kokonaisuudessaan valmis vuonna 2027.

”Etelä-Pasila”

Määräaikaan mennessä 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-m<sup>2</sup>.

Etelä-Pasilan esittämän suunnitteluratkaisun mukaisesti aloitusalueella olisi asuintiloja lähes 44 000 k-m<sup>2</sup>, liiketiloja lähes 4 000 k-m<sup>2</sup> sekä toimistotiloja vajaat 26 000 k-m<sup>2</sup>. 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 ravintolatilatiloja. 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 Trigonin. Kilpailun toisen vaiheen arviointipöytäkirja allekirjoitettiin 28.9.2018. Arviointiryhmän arviointipöytäkirja on esityksen liitteenä 3.

Kilpailijoiden tarjoamat suunnitteluratkaisut ovat pääpiirteittäin nähtävissä osoitteessa <https://helsinki.emmi.fi//B6KDKZQRqXzH>.

Esittelijän mielestä Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun voittajaksi tulisi valita YIT Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksellaan Trigoni.

#### Suomen valtion ja kaupungin väliset sopimuksen 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 tarvita 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-m<sup>2</sup>:n uudis- ja lisärakennusoikeuden arvosta kaupungin osuus 16,16 % ja Senaatti-kiinteistöjen osuus 83,84%. Siltä osin kuin sopimusalueen uudis- ja lisärakennusoikeus ylittää 250 000 k-m<sup>2</sup>, 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 1/3 alueelle toteutettavien merkittävien



infrakustannusten vuoksi. Kaupungin keskustakorttelista saama etupai-  
notteinen myyntisaaminen huomioidaan seuraavissa Keski-Pasilan  
osayleiskaavan mukaisen sopimusalueen kiinteistökaupoissa.

Päivämäärään 23.10.2018 mennessä valtio ja kaupunki ovat luovutta-  
neet Keski-Pasilan osayleiskaavan alueelta yhteensä 217 000 k-m<sup>2</sup> uu-  
dis- ja lisärakennusoikeutta. Keski-Pasilan ratapihakortteleiden alueella  
tapahtuvista tontinluovutuksista johtuen, edellä mainittu 250 000 k-m<sup>2</sup>  
rajapyykki ylitettäneen ennen lopullisten kiinteistökauppojen tekemistä  
aloitusalueen tonteista sekä pysyvistä käyttö- ja hallintaoikeuksista.  
Tästä johtuen tulonjako aloitusalueen rakennusoikeuksista tapahtuu si-  
ten, 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 tarkemmin  
sovittu alueella noudatettavista tontinluovutusperiaatteista ja kilpailui-  
den järjestämisestä. Lisäksi sopimuksessa on sovittu Helsinki High-rise  
–kilpailun järjestämisen organisoinnista ja alueen luovuttamisesta ra-  
kentamista varten.

Edellä mainituista keskustakorttelia koskeva yhteistyösopimus on hy-  
väksytty kaupunginhallituksessa 5.3.2012 § 248. Muiden yhteistyösopi-  
musten osalta hyväksyminen on tapahtunut kaupunginvaltuustossa  
17.5.2017 § 246.

#### Kiinteistökaupat, kauppahinta ja sen maksaminen

Kilpailun voittajaksi esitettävän YIT Rakennus Oy:n suunnitteluratkai-  
sun mukaisen aloitusalueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 10  
400 m<sup>2</sup>. Aloitusalueelle on tarkoitus kaavoittaa kaksi tonttia, joista en-  
simmäisen ”1A” pinta-ala on noin 6 552 m<sup>2</sup> ja joka muodostuu kiinteis-  
töistä 91-432-1-23 (6 340 m<sup>2</sup>) ja 91-432-1-26 (212 m<sup>2</sup>). Aloitusalueen  
toisen tontin ”1B” pinta-ala on noin 2 765 m<sup>2</sup> ja se muodostuu kiinteis-  
töistä 91-432-1-23 (27 m<sup>2</sup>), 91-432-1-26 (813 m<sup>2</sup>) ja 91-17-9903-5 (1  
925 m<sup>2</sup>).

Edellä mainittujen alueiden lisäksi suunnitteluratkaisun mukaiseen alu-  
eseen kuuluu myös Pasilan siltaan rajoittuva alue, johon toteuttaja tar-  
vitsee pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden. Pysyvän käyttö- ja hallintaoi-  
keuden kattavan alueen pinta-ala on noin 1 096 m<sup>2</sup> ja se muodostuu  
kiinteistöistä 91-17-9901-0000 (1 091 m<sup>2</sup>) ja 91-410-1-4 (5 m<sup>2</sup>).

Edellä mainitut alueet ovat Senaatin tai kaupungin omistuksessa.





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

Kaupungin tulisi myydä YIT Rakennus Oy:lle aloitusalueen toteuttamista varten omistamastaan kiinteistöstä 91-17-9903-5 noin 1 925 m<sup>2</sup> määräala, kiinteistöstä 91-432-1-26 noin 1 025 m<sup>2</sup> määräala ja kiinteistöstä 91-17-9901-0 pysyvä käyttö- ja hallintaoikeus noin 1 091 m<sup>2</sup>:n suuruiseen määräalaan sekä allekirjoittaa sitä koskeva kiinteistökaupan esisopimus liitteenä 1 olevan tarjouksen ja liitteenä 2 olevan toteutus-sopimuksen mukaisin ehdoin. Kaupungin osuus tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta on vähintään 12 386 056 euroa.

Kiinteistökauppoja koskevat kauppakirjat on tarkoitus allekirjoittaa 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 tammikuussa 2017 (Kvsto 18.1.2017 § 12) tekemää päätöstä rakennusoikeuksien kiinteistä yksikköhinnoista:

- asuntorakennusoikeus 860 euroa/k-m<sup>2</sup>
- liikerakennusoikeus 645 euroa/k-m<sup>2</sup>
- toimistorakennusoikeus 540 euroa/k-m<sup>2</sup>
- hotellirakennusoikeus 540 euroa/k-m<sup>2</sup>

Edellä mainituista rakennusoikeuksien yksikköhinnoista on ennen kaupunginvaltuuston päätöstä teetetty ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto käyvästä markkina-arvoista, mistä johtuen hintoja voidaan kaupungin puolesta pitää hyväksyttävänä.

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 ovat esitetty tammikuun 2017 elinkustannusindeksin tasossa ja niitä korotetaan em. ajankohdan ja kauppahinnan kunkin erän maksun välisellä indeksin pisteluvunmuutoksella. 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.

Ostaja on velvollinen toimittamaan myyjille toteutussopimuksen mukaisesti maksamattomalle kauppahinnalle turvaavan vakuuden (kiinteistöpankki tai pankkitakaus).

#### 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. Toteutussopimuksessa on sovittu, että aloitusalueen toteuttaja lunastaa kilpailun voittajaehdotuksen suunnitteluratkaisun mukaisesti aloitusalueen käyttöön tarvittavia ostovelvoiteautopaikkoja 344 kappaletta (noin 15,48 miljoona euroa, alv. 0%).

#### Länsialueen eteläosan neuvottelut

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



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

#### Valtion ja kaupungin velvollisuudet ja vastuut toteutussopimuksen mukaan

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

Toteutussopimuksen mukaisesti YIT Rakennus Oy, kaupunki ja Senaatti perustavat kohteen suunnittelua ja toteutusta varten projektiryhmän, jonka tarkoituksena on valvoa hankkeen suunnittelun ja rakentamisen vaiheita. Projektiryhmätyöskentelyssä käydään läpi toteutussopimuksen mukaisuuden seuraamisen 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 esityksen liitteenä 2. Lisäksi liitteenä 4 on muistio, jossa kuvattu pääpiirteittäin 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 toteutussopimuksen allekirjoittamisesta on



tullut lainvoimaiseksi. Samanaikaisesti toteutussopimuksen kanssa al-  
lekirjoitetaan kiinteistökaupan esisopimus.

Tarkemman jatkosuunnittelun edetessä joudutaan toteutussopimuk-  
seen todennäköisesti tekemään muutoksia. Kaupunkiympäristölauta-  
kunta tulisi tämän vuoksi oikeuttaa tekemään toteutussopimukseen tar-  
vittavat muutokset, edellyttäen kuitenkin, ettei sopimuskokonaisuus  
muutu olennaisesti.

#### Kilpailupalkkion maksaminen

Kaupunginvaltuuston vahvistamassa Helsinki High-rise –kilpailuohjel-  
massa kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt ovat varanneet kilpailun toisessa  
vaiheessa sitovan ostotarjouksen jättäneille kilpailijoille 300 000 euroa  
(100 000/kilpailija).

Kilpailun toisessa vaiheessa sitovan tarjouksen jätti voittajaehdokkaan  
lisäksi kilpailijaryhmä Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF Oy ja  
Sato Oyj suunnitteluratkaisullaan Etelä-Pasila. Kilpailijaryhmä on osal-  
listunut täysipainoisesti kaikkiin neuvotteluihin ja tuottanut kilpailun vaa-  
timukset täyttävät Keski-Pasilan tornialueen aloitusaluetta koskevan  
suunnitteluratkaisun. Mainitusta johtuen kilpailijaryhmälle on perustel-  
tua maksaa arviointiryhmän esityksen mukaisesti kilpailuohjelmassa  
määritelty kilpailupalkkio 100 000 euroa kokonaisuudessaan, jolla kil-  
pailijaryhmä voi kattaa osan kilpailukustannuksistaan. Kaupungin  
osuus kilpailupalkkiosta on ½ ja Senaatti-kiinteistöjen osuus ½.

#### 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

#### Liitteet

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

#### Oheismateriaali

- 1 Etelä-Pasila, suunnitteluratkaisu
- 2 Trigoni, suunnitteluratkaisu



30.10.2018

Asia/8

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

YIT Rakennus Oy

Muut tarjouksen jättäneet

Senaatti-kiinteistöt

Kaupunkiympäristön toimiala

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.10.2018 § 511

Kaupunginhallitus 25.06.2018 § 464

Kaupunginhallitus 23.01.2017 § 61

Kaupunginhallitus 09.01.2017 § 12

Kaupunginhallitus 19.12.2016 § 1140



30.10.2018

Asia/8

---

Kaupunginvaltuusto 18.01.2017 § 12

Kiinteistölautakunta 03.11.2016 § 451