



31.01.2022

Asia/27

§ 88

Pasilan keskitornialueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta sekä kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuksen hyväksyminen

HEL 2021-014809 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus:

- valitsi keskitornialueen kilpailun voittajaksi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman
- hyväksyi keskitornialuetta koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen mukaisin ehdoin siten, että kaupungin osuus kauppahinnasta on vähintään 8 953 512,27 euroa
- luovutti keskitornialueen toteuttamisen kannalta tarvittavat pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet ja oikeuttaa tonttipäällikön tai hänen määräämänsä myöntämään näitä keskitornialueen toteuttamisen kannalta tarvittavia pysyviä käyttö- ja hallintaoikeuksia
- päätti, että kaupunki ei käytä sille kuuluvaa keskitornialueen etuos-to-oikeutta
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan edellä sanotun toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sekä tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Keskitornialueen toteutussopimusluonnos
- 2 Kilpailuohjelma
- 3 Arviointipöytäkirja

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Otteen liitteet

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Skanska CDF Oy

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä myös ”Senaatti”) ja Helsingin kaupunki järjestivät yhteistyössä Pasilan keskitoronialueesta (jäljempänä keskitoronialue) suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun (jäljempänä kilpailu). Kilpailun suunnittelualue koostui kahdesta maa-alueesta sekä Teollisuuskadun yläpuolelle rakennettavasta rakennusoikeudesta (yhteensä noin 5 000 m²). Keskitoronialue on esitetty liitteenä 2 olevassa kilpailuohjelmassa.

Kaupunki ei omista keskitoronialueen myytäviä kahta maa-aluetta, vaan ne ovat kumpikin Suomen valtion omistamia. Kaupunki on Senaatin ja kaupungin väliseen yhteistyösopimukseen perustuen sekä Teollisuuskadun yläpuolelle rakennettavan kansirakenteen rakentamiseen myönnettävien pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien vuoksi kiinteistönomistajana sekä toteutussopimuksen että kiinteistökaupan esisopimuksen sopimusosapuolena.

Kilpailu käynnistyi elokuussa 2021. Kilpailun tavoitteena oli löytää keskitoronialueelle korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen toimisto- ja liiketiloja sisältävä suunnitelma (suunnitteluratkaisu) sekä ostaja ja toteuttaja keskitoronialueelle. Keskitoronialueen toteuttaminen edellyttää asema-kaavan laatimista.

Tuomaristo arvioi kilpailuehdotukset ja valitsi neuvotteluvaiheeseen molemmat indikaatiivisen tarjouksen jättäneet tahot. Neuvotteluiden päätteeksi sitovan tarjouksen keskitoronialueen ostamisesta ja toteuttamisesta jättivät edellä mainitut kaksi kilpailijaa. Kaupungin ja Senaatin edustajista koostunut tuomaristo esittää kilpailun voittajaksi ja keskitor-



nialueen toteuttajaksi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmaa (jäljempänä Varmaa) kilpailuehdotuksellaan Pasilan Keskitornialue.

Kilpailun voittajaksi esitettävä suunnitteluratkaisu täyttää kaupunkikuvalliset, laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet, jotka kilpailulle asetettiin. Kilpailun ohessa käytyjen toteutussopimusneuvottelujen yhteydessä on pyritty varmistamaan, että voittajaehdotus on toimiva ja toteutuskelpoinen esitetyssä muodossaan.

Varmaa maksaa keskitornialueen toteuttamiseen luovutettavasta tontista sekä pysyvistä käyttö- ja hallintaoikeuksista kaupungille ja Senaatille yhteensä vähintään 26 860 536,80 euroa, josta kaupungin osuus on 1/3 ja Senaatin 2/3. Näin ollen kaupungin osuus myyntitulosta on vähintään 8 953 512,27 euroa.

Keskitornialueesta tulee korkeatasoinen liike- ja toimitila-alue, josta on hyvät liikenneyhteydet niin seudullisesti kuin valtakunnallisestikin. Veturitien ja junaraiteiden väliin sijoittuva sekä pohjoisesta Pasilansiltaan ja etelästä Veturitallinpihaan rajoittuva keskitornialue on merkittävä jatkuo Keski-Pasilan kasvamiselle etelän suuntaan.

Keskitornialueen tonttia sekä pysyviä käyttö- ja hallintaoikeuksia koskevat kiinteistökaupat on tarkoitus tehdä heti alueen asemakaavan lainvoimaistuttua, jolloin rakentamisen olisi tarkoitus käynnistyä vuonna 2024. Tavoitteena on, että keskitornialue olisi valmis kokonaisuudessaan vuonna 2026. Valmistuessaan se tarjoaa noin 43 000 k-m² liike- ja toimistotilaa, jossa olisi yli 3 000 työpaikkaa.

Esittelijän perustelut

Pasilan keskitornialueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Senaatti-kiinteistöt järjesti yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun Helsingin Pasilan tornialueella sijaitsevan alueen (keskitornialue) suunnittelusta ja toteuttamisesta. Kilpailu alkoi 4.8.2021. Kilpailuehdotukset tuli jättää 1.11.2021 mennessä. Määräaikaan mennessä kaksi tahoa jätti kilpailuehdotuksen. Neuvotteluita jatkettiin molempien tahojen kanssa ja määräaikaan mennessä molemmilta saatiin sitovat tarjoukset, joiden perusteella tuomaristo ehdottaa voittajaksi Pasilan Keskitornialue -nimisen suunnitelman laatinnutta Varmaa.

Kilpailun tavoitteena oli löytää keskitornialueelle 25 000–50 000 k-m² toimisto- ja liiketiloja sisältävä kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, toteuttamiskelpoinen ratkaisu sekä sille toteuttaja. Kilpailuun saivat osallistua ne tahot, jotka täyttivät kilpailuohjelmassa ilmoitetut vähimmäisvaatimukset. Osallistujan tuli osoit-



taa, että sillä on riittävät taloudelliset ja tekniset edellytykset kohteen toteuttamiseksi.

Tehtävänä oli suunnitella toimitilasta ja liiketilasta koostuva toiminnallinen kokonaisuus, joka linkittää osaltaan Keski-Pasilan toimintoja toisiinsa. Kilpailuehdotusta laadittaessa tuli huomioida ennen kaikkea suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan, sekä huomioida tornialueen tuleva kehitys. Lisäksi ratkaisun tuli olla taloudellisesti realistinen ja markkinatasoinen ja sen toteuttajan tuli olla hankkeen koko huomioiden luotettava toimija.

Tontti ja sille kaavoitettava rakennusoikeus luovutetaan voittajalle kiinteistökaupalla. Kilpailun voittaneen suunnitelman pohjalta valmistellaan asemakaava keskitornialueelle kumppanuuskaavoituksena yhdessä ostajan, Senaatti-kiinteistöjen ja kaupungin kanssa.

Suunnitteluratkaisut

Pasilan Keskitornialue

Varman esittämän suunnitteluratkaisun mukaan keskitornialueen tontille toteutetaan toimisto- ja liiketilaa sisältävä uudisrakennus, jonka massoittelu kasvaa Pasilansillan viereisestä, enintään 7-kerroksisesta osasta tornin huipun vähintään 32-kerroksiseksi kilpailuehdotuksen mukaisesti. Väliin jäävät rakennusten osat ovat enintään 10-, 12- ja 14-kerroksisia. Rakennussuunnitelma muodostuu eteläpuolen kaupunkimaisemaan suuntautuvasta tornista sekä tähän sulautuvasta, portaittain kohti pohjoista madaltuvasta ja Pasilansiltaan liittyvästä jalustaosasta.

Suunnitteluratkaisun arkkitehtuurista on vastannut suomalainen arkkitehtitoimisto JKMM Arkkitehdit Oy. Lisäksi kohteen suunnitteluun on osallistunut suuri määrä asiantuntijoita kuten esimerkiksi Haahtela Oy.

Rakennuksen toiminnat jakautuvat vyöhykkeittäin, muuntuen sisäänkäyntitasojen julkisista tiloista ylempien kerrosten yksityisiin työtiloihin. Pasilansillan ja Veturitallinkujan pääsisäänkäynnit suuntautuvat kohti ympäristön jalankulkuvirtoja. Näihin liittyvissä kerroksissa sijaitsevat liike-, ravintola ja tapahtumatilat. Liiketilat ovat lähtökohtaisesti sekä toimistokäyttäjien toimintaan liittyviä, että ulkopuolisille kävijöille avoimia ja siten kaupallisesti elinvoimaisia.

Tontti yhdistää Pasilansillan sekä Veturitien katutasot. Pasilansillan ja veturitallien alueen yhdistävä esteetön kevyenliikenteen reitti asettuu uudisrakennuksen ja radan väliin. Ylempänä Pasilansillan tasolla on tarjolla aktiivinen kaupunkitila rautatieaseman ja kauppakeskuksen pääsisäänkäyntien tuntumassa. Alatasolla veturitallien läheisyydessä



avautuu elämyksellinen ympäristö, josta on tarkoitus kehittää tulevaisuudessa kulttuurin ja vapaa-ajan aktiviteettien keskittymä. Kaksi sisäänkäyntikerrosta ja -suuntaa helpottavat sisäistä kulkua ja logistiikkaa, mikäli rakennuksessa on useampia toimijoita.

Toteuttavaksi esitettävä rakennusoikeus on yhteensä noin 43 000 k-m². Rakennusoikeus koostuu: toimistoista noin 41 000 k-m², liiketiloista noin 1 300 k-m² ja laitetoista noin 670 k-m². Lisäksi alueelle tulee kerrosalaan kuulumattomia huolto-, varasto-, väestönsuoja-, pysäköinti- ja yleiseen jalankulkuun tarkoitettuja tiloja.

Viuhka

Tarjouksen keskitornialueesta jätti myös kilpailija Skanska CDF Oy ehdotuksellaan Viuhka. Suunnitteluratkaisun arkkitehtuurista on vastannut suomalainen arkkitehtitoimisto Arkkitehtitoimisto Ala Oy. Kilpailijan ehdotus sisältää kolme eri hahmoista ja korkuista rakennusta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus oli noin 34 000 k-m².

Viuhkan porrastuva hahmo lähtee Itä-Pasilan mittakaavasta, nousee Triplan korkeudelle ja kurottaa 30-kerroksiseksi. Molemmin puolin tornia rakennettavat terrassinomaiset portaat pyrkivät luomaan urbaania rinteiden kaltaista pintaa maantason ja sillan välille.

Torni voidaan jakaa eri vuokralaisille joko kerroksittain, tornimaisina segmentteinä tai näiden yhdistelmänä. Kerroksia on kolmea peruskokoa ja näitä yhdistävät kaksi hissiä. Näin ollen eri tilakokojen yhdistelmiä on runsaasti, mikä takaisi laajan kirjon mahdollisia käyttäjiä. Suunnitteluratkaisun mukaan Pasilansillan tasossa olisi näyttävä sisäänkäyntiaula. Maantasosta löytyisi liiketilaa sekä Teollisuuskadun pohjoispuolella pyörähotelli. Kattokerroksesta löytyisi korkea ja avara näköalaravintola tai vaihtoehtoisesti koko talon käyttäjiä palveleva yhteiskäyttö- ja oleskelutila neuvotteluhuoneineen.

Tuomariston arviointi ja esitys kilpailun voittajaksi

Kilpailun arviointivaiheessa arvosteluperusteena on käytetty kolmea eri kriteeriä:

1. Kaupunkitilallinen ja arkkitehtoninen laatu

- Suhde ympäristöön ja kaupunkirakenteellinen kokonaisuus.
- Katutasojen aktivoiminen, viihtyisyys, sisä- ja ulkotilojen liittyminen toisiinsa.
- Omaleimaisuus, tornialueen identiteettiä vahvistavat ratkaisut.
- Rakennuksen / rakennusten mittasuhteet, massoittelu.
- Julkisivuratkaisut ja materiaalit.



2. Kokonaishinta

- Kilpailuehdotukset arvioidaan kokonaishinnan perusteella.
- Kilpailuehdotuksen tulee täyttää minimihintavaatimus.

3. Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus

- Liike-, toimisto- ja palvelutoimintojen konseptin sisältö ja toteutuskelpoisuus sekä toimintojen sijoittuminen.
- Kokonaisratkaisun toimivuus.
- Luontevat reitit, liikennejärjestelyt, huolto ja logistiikka.
- Tekninen toteutettavuus.

Tuomaristo on valinnut voittajaksi kilpailijan, jonka kilpailuehdotus on arvioitu kokonaisuutena parhaaksi edellä todetuin arvosteluperusteiden tarkemmin liitteenä 3 olevan arviointipöytäkirjan mukaisesti.

Kaupunkitilallinen ja arkkitehtoninen laatu

Varman kilpailuehdotus on massoitteeltaan varsin luonteva, mittakaavallista vaihtelua sisältävä, omaleimainen ja tietyistä suunnista katsottuna kaupunkikuvallisesti onnistunut suunnitelma. Ehdotus muodostaa Pasilansillan suuntaan mielenkiintoisia näkymiä etenkin aseman edustalta ja Triplan ylimmistä kerroksista katsottuna.

Julkisivulinjat on haettu ympäristön luonnoksista, ja näin muodostettu porttiaihe Veturitietä pohjoiseen kuljettaessa. Etelästä, keskustan suunnalta katsottuna ehdotuksen tornimassa on kaukomaisemassa leveimmillään, mikä korostuu etenkin radan suuntaisissa näkymissä tietynä raskautena. Torniosan huippu on puolet kapeampi neljän ylimmän kerroksen osalta.

Ehdotus on arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti ansiokas ja huolellisesti laadittu. Haastavaan suunnittelualue on otettu hyvin huomioon, samoin tontin erityispiirteet sekä suunnittelulliset reunaehdot. Ehdotus on taitavasti sovitettu alueen asemakaavaluonnoksen kokonaisuuteen ja ympäröivien kortteleiden luonnoksiin.

Kokonaishinta

Varman tarjoama hinta (650 €/k-m² x 42 498,5 k-m²) täyttää kilpailuohjelmassa määritellyn vähimmäistason, joka oli liike- ja toimistotilojen osalta 620 €/k-m² (hinta indeksitasossa 8/2021). Lisäksi muut rakennusoikeuteen laskettavat tilatyypit on hinnoiteltu erikseen (100 €/k-m² x 672,5 k-m²). Vähimmäistaso on määritelty ulkopuolisten asiantuntijoiden arvioiden perusteella.



Voittaneen suunnitelman laajuus on 43 171 k-m², joka täyttää myös kilpailuohjelmassa määritellyt vähimmäistason 25 000 k-m². Näin ollen myös rakennusoikeudesta maksettava kokonaishinta 27 691 275 euroa täyttää määritellyn vähimmäishinnan, joka oli vähintään 15 500 000 euroa.

Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus

Varman ehdotuksen konsepti on kaupallisesti vakuuttava ja toteuttamiskelpoinen. Toteuttamiskelpoisuuteen vaikuttaa erityisesti, että jo tässä vaiheessa on mukana sitoutunut päävuokralainen. Kilpailuehdotuksen liike-, toimisto-, ja palvelutoiminnot mahdollistavat päävuokralaisen lisäksi myös muidenkin yritysten tarpeet, joka tekee suunnitelmasta tilankäyttöllisesti sekä toiminnallisesti hyvän kokonaisuuden.

Toiminnallisuuden osalta on arvostelussa otettu myös huomioon, että kilpailuehdotuksen suunnitteluratkaisun kantavuus, kerroskorkeudet ja tekniikka sekä muuntojoustava mitoitus tukee toimistokerrosten osalta erilaisia käyttäjätarpeita monipuolisesti koko rakennuksen elinkaaren ajan.

Kokonaisuutena arvioiden kilpailuehdotuksen tekninen, toiminnallinen ja kaupallinen toteuttamiskelpoisuus on korkealla tasolla. Lisäksi ehdotus osoittaa hankkeella olevan kaavoitusta tukevia ja toteutukseen tähtäviä suunnitteluvalmiuksia, joka mahdollistavat toteutuksen Varman esittämässä aikataulussa. Lisäksi kilpailusuunnitelma täyttää Varman itsensä ilmoittamana kilpailuvaiheessa tehdyn esiselvityksen BREEAM tason excellent.

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 tehty 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 Senaa-



tin osuus siitä on 2/3 ja kaupungin osuus 1/3. Uudis- ja lisärakennusoi-
keus on ylittänyt 250 000 k-m² joulukuussa 2019.

Senaatti-kiinteistöt, liikennevirasto (myöhemmin Väylävirasto) ja kau-
punki ovat allekirjoittaneet vuonna 2017 Keski-Pasilan tornialueen
suunnitteluun ja toteutukseen liittyvän yhteistyösopimuksen. Kyseises-
sä sopimuksessa on sovittu tarkemmin alueella noudatettavista tontin-
luovutusperiaatteista ja kilpailujen järjestämisestä. Lisäksi sopimukses-
sa 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 hyväksyt-
ty kaupunginvaltuustossa 17.5.2017 (246 §).

Toteutussopimus

Toteutussopimusluonnos on liitteenä 1. Toteutussopimusluonnoksen
kirjoitusasua ei ole viimeistely, viimeistely suoritetaan kilpailun voitta-
jan kanssa ennen toteutussopimuksen allekirjoittamista, kuitenkin niin,
etteivät sopimuksen oikeudet eikä velvollisuudet muutu sopijapuolten
välisissä neuvotteluissa saavutetusta. Toteutussopimuksessa on sovit-
tu keskitornialueen toteuttamisesta ja alueiden luovuttamisesta. Sama-
naikaisesti toteutussopimuksen kanssa allekirjoitetaan kiinteistökaupan
esisopimus.

Toteutussopimus on tarkoitus allekirjoittaa kaupungin, Senaatin ja
Varman välillä helmikuussa 2022, edellyttäen että Senaatin hallitus on
hyväksynyt valtion maiden osalta kiinteistökaupan ja kaupunki osaltaan
on hyväksynyt toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen
hyväksymisen ja allekirjoittamisen.

Kaavoituksen ja tarkemman jatkosuunnittelun edetessä joudutaan to-
teutussopimukseen todennäköisesti tekemään muutoksia. Kaupun-
kiympäristön toimialajohtaja tulee tämän vuoksi oikeuttaa tekemään to-
teutussopimukseen tarvittavat muutokset, edellyttäen kuitenkin, ettei
sopimuskokonaisuus muutu olennaisesti.

Kiinteistökauppa ja pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien myöntäminen

Varman suunnitteluratkaisun mukaisen keskitornialueen pinta-ala on
kokonaisuudessaan noin 4 500 m². Keskitornialueelle on tarkoitus kaa-
voittaa yksi tontti, joka muodostuu kiinteistöistä 91-410-1-4 ja 91-432-1-
23.

Suunnitteluratkaisun mukaiseen alueeseen kuuluu myös Pasilansillan
alainen alue ja Teollisuuskadun yläpuolinen alue. Pasilansillan alapuo-



leisella alueella keskitornialue yhdistetään Triplan rakennusvaiheessa toteutettuun huoltopihaan, joka on rakennettu palvelemaan myös keskitornialueen huoltotarpeita. Pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden tarvitseva Pasilansillan alapuoleisen alueen pinta-ala on noin 100 m².

Lisäksi suunnitteluratkaisun mukaiseen alueeseen kuuluu Teollisuuskadun yläpuolinen alue, johon rakennetaan radan ja kiertoliittymän välinen kansirakenne. Tämän rakenteen rakentamista ja kunnossa- ja ylläpitoa varten toteuttaja tarvitsee pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden Teollisuuskadun yläpuoliseen alueeseen. Tämän pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden kattavan alueen pinta-ala on noin 800 m².

Ennen lopullisen kiinteistökaupan tekemistä kaupunki ja Senaatti sitoutuvat hakemaan keskitornialueelle sitovan tonttijaon ja lohkomisen, jolloin kaupan kohteena on tulevan asemakaavan mukainen tontti.

Kaupungin etuosto-oikeus perustuu etuostolakiin, jonka 1 §:ssä säädetään etuoston edellytyksistä. Huomioiden Keski-Pasilaa koskeva yhteistyösopimuskokonaisuus ja kaupungin osallisuus tässä kokonaisuudessa ei kaupunki tule käyttämään etuosto-oikeuttaan.

Kaupunki ei omista keskitornialueen myytävää kahta maa-aluetta, vaan ne ovat kokonaisuudessaan Suomen valtion omistamia. Kaupunki on kuitenkin Senaatin ja kaupungin välisen yhteistyösopimuksen sekä pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien myöntämisen vuoksi sopimusosapuolena kiinteistönomistajana sekä toteutussopimuksessa, että kiinteistökaupan esisopimuksessa.

Toteutussopimuksen mukaan kaupunki luovuttaa Varmalle keskitornialueen toteuttamisen kannalta tarvittavat pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet.

Pysyvä käyttö- ja hallintaoikeus luovutetaan keskitornialueeseen kuuluviin Pasilansillan alapuoleiseen osaan ja Teollisuuskadun yläpuoliseen osaan. Nämä rakenteet ovat oleellisia osia suunniteltavasta kokonaisuudesta yhdistäen Pasilansillan ja Veturitallit toisiinsa myös esteettömän jalankulun ja pyöräilyliikenteen osalta.

Asemakaavoituksen edetessä tarkastellaan mahdolliset muut pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet, joita on tarkoitus myöntää tarpeen mukaan, siten kuin keskitornialueen toteuttamisen kannalta on välttämätöntä. Koska kaikkia tarvittavia pysyviä käyttö- ja hallintaoikeuksia ei voida tässä vaiheessa vielä yksilöidä, oikeutetaan tonttipäällikkö tai hänen määräämänsä myöntämään keskitornialueen toteuttamisen kannalta välttämättömät pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet.



Lisäksi kaupungin tulee allekirjoittaa edellä mainittuja maa-alueita koskeva kiinteistökaupan esisopimus liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen mukaisin ehdoin. Kaupungin osuus kauppahinnasta on vähintään 8 953 512,27 euroa.

Kiinteistökauppoja koskevat kauppakirjat allekirjoitetaan 9 kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Ostovelvoiteautopaikkojen lunastaminen Triplasta ja liittyminen alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään

Keskitorzialueen toteuttajan lisävelvoitteeksi tulee ostovelvoiteautopaikkojen lunastaminen Triplasta. Lunastaminen perustuu Keski-Pasilan keskustakorttelia koskevaan kaupungin, Senaatin, Väyläviraston ja YIT Rakennus Oy:n väliseen toteutussopimukseen, jossa on sovittu, että 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 määrätään, että edellä mainituista autopaikoista 100 autopaikkaa osoitetaan keskitorzialueelle. Toteutussopimuksessa on sovittu, että keskitorzialueen toteuttaja lunastaa 100 kappaletta, kilpailun voittajaehdotuksen suunnitteluratkaisun mukaisesti keskitorzialueen käyttöön tarvittavia ostovelvoiteautopaikkoja.

Lisäksi keskitorzialueen toteuttaja on toteutussopimuksessa esitetyn mukaisena lisävelvoitteena velvollinen liittymään Keski-Pasilan alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään ja näin ollen velvollinen merkitsemään Keski-Pasilan jätteenputkikeräys Oy:n osakkeita siten kuin toteutussopimuksessa tarkemmin edellytetään.

Muita toteutussopimuksen mukaisia lisävelvoitteita ja vastuita

Keskitorzialueen toteuttajan vastuulla ovat mm. jo edellä mainitut Pasilansillan alle Triplan yhteyteen rakennetun aseman huoltopihan laajentaminen ja käyttöönotto sekä yleisen jalankulku- ja pyöräliikenteen esteetön toteuttaminen. Teollisuuskadun päälle toteuttavan rakenteen suunnittelu ja toteutus sekä liittäminen tunnelin olemassa oleviin järjestelmiin. Vastaavasti toteuttajan vastuulla on Pasilansillan liittymisen suunnittelu ja toteutus. Lisävelvoitteista tarkemmin toteutussopimuksessa (kohta 7.3.).



Toteuttaja on lisäksi velvollinen noudattamaan radan läheisyyteen rakentamisen ohjeita ja suunnittelemaan yhteistyössä työnaikaiset liikennejärjestelyt ja työmaaliikenteen mahdollisimman vähäisen haitan -periaatteella (toteutussopimus kohdat 7.4. ja 7.5.).

Valtion ja kaupungin velvollisuudet ja vastuut toteutussopimuksen mukaan

Senaatti ja kaupunki sitoutuvat toteutussopimuksessa sovitulla tavalla aktiivisesti myötävaikuttamaan siihen, että Varman kanssa kumppanuuskaavoituksella saadaan mahdollisimman nopeasti voimaan asemakaava, joka mahdollistaa Varman esittämän suunnitteluratkaisun toteuttamisen keskitornialueelle. Tavoitteena on, että rakentamista varten tarvittava asemakaava tulee voimaan vuonna 2024.

Lisäksi Senaatti ja kaupunki sitoutuvat muutoinkin myötävaikuttamaan hankkeen toteuttamista yhteistyössä Varman kanssa esim. työmaai-
aikaisten liikennejärjestelyiden osalta, jotka tullaan toteuttamaan Varman laatiman ja kaupungin asiantuntijoiden hyväksymän suunnitelman mukaisesti.

Toteutussopimuksen mukaisesti Varma, kaupunki ja Senaatti perustavat kohteen suunnittelua ja toteutusta varten projektiryhmän, jonka tarkoituksena on valvoa hankkeen suunnittelun ja rakentamisen vaiheita. Projektiryhmätyöskentelyssä käydään läpi toteutussopimuksen kannalta keskeiset toteutussuunnitelmat ja rakennuslupasuunnitelmien osat sekä niiden muutokset ennen viranomaiskäsittelyä ja rakentamisen käynnistymistä.

Senaatti on myytävän alueen maanomistajana sitoutunut korvaamaan ostajalle mahdollisesta maaperän pilaantuneisuudesta johtuvat puhdistamiskustannukset toteutussopimuksessa esitetyllä tavalla. Kaupungin ja Senaatin välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti kumpikin osapuoli vastaa edellä mainituista kustannuksista täysimääräisesti omistamansa alueen osalta.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 3 momentin mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on päättää asioista, joita ei ole säädetty tai määrätty muulle kaupungin toimielimelle, viranhaltijalle tai luottamushenkilölle. Päätöksen mukaisista asioista ei ole säädetty muun toimielimen, viranhaltijan taikka luottamushenkilön päätettäväksi.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot



31.01.2022

Asia/27

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Keskitornialueen toteutussopimusluonnos
- 2 Kilpailuohjelma
- 3 Arviointipöytäkirja

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Skanska CDF Oy

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkiympäristölautakunta
Senaatti-kiinteistöt