



04.11.2013

Kaj/4

§ 1141

V 13.11.2013, Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun ratkaisu

HEL 2011-009114 T 10 03 09

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen sulkea Sponda Oyj:n kilpailusta, koska yhtiö ei katsonut voivansa hyväksyä toteutussopimuksen ehtoja, jotka kaupunki ja valtio olivat asettaneet ehdoksi tarjouspyynnön antamiselle.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen valita Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajaksi YIT Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksellaan TRIPLA, ja hyväksyä YIT Rakennus Oy:n 21.8.2013 päivätyn tarjouksen 13.8.2013 päivättyine Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimusehdotuksineen.

C

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kohdan B toteutussopimusehdotuksen mukaisen sopimuksen samoin kuin tästä mahdollisesti johtuvat kiinteistökauppojen esisopimukset, kiinteistökaupat, käyttöoikeussopimukset, maanvuokrasopimukset ja yhteisjärjestelysopimukset, ja tarvittaessa tekemään toteutussopimukseen muutoksia, lisäyksiä ja täydennyksiä edellyttäen, ettei sopimuskokonaisuus muutu olennaisesti toisenlaiseksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Niina Puumalainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 25475
niina.puumalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 YIT Rakennus Oy Tarjous 21.8.2013
- 2 Liite 2 Arviointipöytäkirja 26.8.2013
- 3 Liite 3 Tiivistelmä kilpailusta ja toteutussopimusehdotuksesta, NP



04.11.2013

Kaj/4

4 19.10.2013
Liite 4 Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimusehdotus 13.8.2013

Otteet

Ote
Osallistujat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen sulkea Sponda Oyj:n kilpailusta, koska yhtiö ei katsonut voivansa hyväksyä toteutussopimuksen ehtoja, jotka kaupunki ja valtio olivat asettaneet ehdoksi tarjouspyynnön antamiselle.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen valita Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajaksi YIT Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksellaan TRIPLA, ja hyväksyä YIT Rakennus Oy:n 21.8.2013 päivätyn tarjouksen 13.8.2013 päivättyine Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimusehdotuksineen.

C

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kohdan B toteutussopimusehdotuksen mukaisen sopimuksen samoin kuin tästä mahdollisesti johtuvat kiinteistökauppojen esisopimukset, kiinteistökaupat, käyttöoikeussopimukset, maanvuokrasopimukset ja yhteisjärjestelysopimukset, ja tarvittaessa tekemään toteutussopimukseen muutoksia, lisäyksiä ja täydennyksiä edellyttäen, ettei sopimuskokonaisuus muutu olennaisesti toisenlaiseksi.

Tiivistelmä

Kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt järjestivät yhteistyössä liikenneviraston kanssa 15.2.2011 – 26.8.2013 suunnittelu- ja toteutuskilpailun Keski-Pasilan keskukselta. Tavoitteena oli löytää Keski-Pasilan keskukselle toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti, ekologisesti ja taloudellisesti paras toteutusratkaisu ja sille toteuttaja, sekä kaupungille ja valtiolle



sopimuskumppani. Kilpailun tarkoituksena oli uudistaa ja lisärakentaa Pasilan asema-alueetta ja integroida se tulevaan keskustakortteliin.

Kilpailullisena neuvottelumenettelynä käydyssä kilpailussa tarjouksen Keski-Pasilan keskuksen ratkaisuehdotuksesta jätti ainoastaan yksi kolmesta neuvotteluihin osallistuneista ryhmistä, YIT Rakennus Oy.

Keskuksen toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Toteutettavaksi esitettävän keskuksen kokonaiskerrosala on 183 000 km², josta 140 000 k-m² sijoittuu keskustakortteliin ja 43 000 k-m² uudistettavalle Pasilan asema-alueelle.

YIT Rakennus Oy maksaa tarjouksensa mukaan keskuksen toteuttamiseen luovutettavista keskustakorttelin tonteista ja pysyvistä käyttö- ja hallintaoikeuksista hieman yli 125 miljoonaa euroa, josta kaupungin osuus on noin 42 miljoonaa euroa ja Senaatti-kiinteistöjen noin 83 miljoonaa euroa. YIT Rakennus Oy:n tavoitteena on toteuttaa keskus vuosina 2015-2021. Keskuksen toteuttaminen edellyttää noin miljardin euron yksityistä sijoitusta.

Kaupungille aiheutuu toteutussopimuksen mukaan investointikustannuksia, jotka muodostuvat kaupungin omista kunnallisteknisistä töistä, liikennevirastolle korvattavista Pasilan aseman kustannuksista ja YIT Rakennus Oy:lle korvattavista osista, joita ovat keskuksen julkiset osat, pilaantuneen maan kunnostus ja kaupungin osuus Pasilan asemanjoukkoliikennettä palvelevien osien kustannuksista.

Kaupungin tiedossa olevien ja toteutussopimuksen mukaisten investointikustannusten kustannusarvio vuosina 2014-2021 on noin 131 miljoonaa euroa (alv 0 %), joihin kaupungin tulee varautua talousarviossaan. Suurin osa edellä mainituista kaupungin kustannuksista, liittyy kuitenkin koko Keski-Pasilaa ja muuta Helsinkiä palvelemaan liikennejärjestelmän osiin. Kaikille kaupungin vastuulla oleville investoinneille ei ole vielä tiedossa kustannusarviota. Esitettyyn kustannusarvioon ei sisälly mahdollisten uusien kunnallistekniikan johtoverkoston ja raitioliikenteen rakentamisen kustannuksia.

Keski-Pasilan keskuksella on rakentamisvaiheessaan vuosina 2015 – 2021 erittäin suuri työllistävä vaikutus. Valmistuttuaan keskus tulee olemaan merkittävä työpaikkakeskittymä ison kauppakeskuksensa ja muiden lukuisten liikkeidensä, palveluidensa sekä suuren toimistomääränsä kautta. Pasilan rautatieasema tulee kasvamaan tulevaisuudessa yhdeksi Suomen vilkkaimmista.

Kilpailun tulos täyttää hyvin asetetut tavoitteet. Käydyin Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun ja neuvottelujen tuloksena on saavutettu ratkaisu, joka on toiminnallisesti ja



kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen ja innovatiivinen, liikenteellisesti toimiva sekä ekologinen kaupunkikeskus, jossa urbaani asuminen, työnteko ja vilkkaat liikennevirrat sekä monipuoliset yksityiset ja julkiset palvelut liittyvät tiiviisti toisiinsa.

Keski-Pasilan keskukselta tulee muodostumaan erinomaisten liikenneyhteyksiensä ja keskeisen sijaintinsa ansiosta niin seudullisesti kuin valtakunnallisestikin erittäin merkittävä ja moderni uusi kaupunkikeskus 2020-luvulla. Keskus yhdistää rata-alueen nyt erottaman Itä- ja Länsi-Pasilan kaupunki- ja palvelurakenteen ja tulee toimimaan myös uuden noin 560 000 k-m²:n suuruisen Keski-Pasilan asunto- ja toimitila-alueen paikalliskeskuksena ja sen toteuttamisen lähtölaukauksena.

Esittelijä

Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailu

Kaupunki ja valtio, jota edusti Senaatti Kiinteistöt, järjestivät yhteistyössä liikenneviraston kanssa 15.2.2011 – 26.8.2013 suunnittelu- ja toteutuskilpailun Keski-Pasilan keskukselta. Alue käsittää Pasilan asema-alueen, siihen rajautuvan entiselle rautatiealueelle tulevan keskustakorttelin ja Pasilan silta-alueelle tulevia osia. Kilpailun tarkoituksena oli uudistaa ja lisärakentaa Pasilan asema-alueita ja integroida se tulevaan keskustakortteliin.

Valtio omistaa keskustakorttelin rakentamiseen tarvittavista alueista noin 84 prosenttia ja kaupunki noin 16 prosenttia.

Tavoitteena oli löytää Keski-Pasilan keskukselle toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti, ekologisesti ja taloudellisesti paras toteutusratkaisu ja sille toteuttaja, sekä kaupungille ja Senaatti-kiinteistöille sopimuskumppani.

Kilpailun esikarsinnalla oli valittu kolme neuvotteluvaiheeseen pääsnyttä ehdokasta, Sponda Oyj, NCC Property Development Oy yhdessä NCC Rakennus Oy:n kanssa ja YIT Rakennus Oy, joiden kanssa valtion ja kaupungin eri tahojen sekä HSY:n edustajista koostunut neuvotteluryhmä neuvotteli kunkin esittämästä alustavasta Keski-Pasilan keskuksen toteuttamisen suunnitteluratkaisusta ja sopimusehdotuksesta ratkaisun toteuttamiseksi. Neuvottelut kestivät yhteensä yli puolitoista vuotta.

Neuvotteluissa saavutettiin kahden ehdokkaan kanssa yhteisymmärrys toteutussopimusehdoista. Kummaltakin, NCC Property Development Oy:ltä yhdessä NCC Rakennus Oy:n kanssa, ja YIT Rakennus Oy:ltä pyydettiin tarjousta saavutetusta suunnitteluratkaisusta ja toteutussopimusehdotuksesta. Sponda Oyj:lta ei tarjousta pyydetty,



koska se ei hyväksynyt asetettuja sopimusehtoja, ja tuli näin ollen suljettavaksi kilpailusta. Tarjouksen jätti määräaikaan mennessä lopulta kuitenkin vain YIT Rakennus Oy.

Tarjotun suunnitteluratkaisun ja sen toteuttamiseksi neuvotellun sopimusehdotuksen pääpiirteet

YIT Rakennus Oy:n suunnitteluratkaisun ja sen sisältämän neuvotellun toteutussopimusehdotuksen mukaan Keski-Pasilan keskus muodostuu uudistettavasta Pasilan asema-alueesta ja siihen integroitavasta laajasta keskustakortteliin sijoittuvasta kauppakeskuksesta sekä niiden päälle tulevista toimitila- ja asuntorakennuksista. Rakennusalueen koko on vajaat kolme hehtaaria (noin 100 m x 300 m).

YIT Rakennus Oy:n suunnitteluratkaisun arkkitehtuurin konseptisuunnittelusta ovat vastanneet hollantilainen arkkitehtitoimisto Office for Metropolitan Architecture (OMA) ja suomalainen arkkitehtitoimisto Inter-Arch Architecture Oy.

Toteutettavaksi esitettävän keskuksen kokonaiskerrosala on 183 000 k-m², josta 140 000 k-m² sijoittuu keskustakortteliin ja 43 000 k-m² uudistettavalle Pasilan asema-alueelle. Edellä mainittu käsittää myös nykyisen Pasilan asemahallin. Keskuksessa on liiketilaa 72 792 k-m², toimistoa 20 929 k-m², hotellia 18 164 k-m² ja asuntoja 27 808 k-m². Lisäksi keskukseseen tulee 167 000 m² kerrosalaan kuulumattomia huolto-, varasto-, väestönsuoja-, pysäköinti- ja yleiseen jalankulkuun tarkoitettuja tiloja.

Kilpailun neuvotteluvaiheen aikana kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt rajasivat kilpailijoiden kanssa neuvoteltuaan, että asuntojen osuus keskustakorttelissa saa olla enintään 28 000 kem² eli 20 % 140 000 kem²:n maksimikerrosalasta.

Keskuksen toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista. YIT Rakennus Oy:n tavoitteena on toteuttaa tämä Suomen mittakaavassa suuri keskus vuosina 2015 – 2021. Kauppakeskuksen on tarkoitus avautua loppuvuonna 2019. Toteutussopimuksen mukainen velvoittava aikataulu koko keskukselle on 12 vuotta asemakaavan lainvoimaisuudesta alkaen lukuun ottamatta eräitä Pasilan silta-alueen yhteyksiä ja tiloja, joiden toteutusaika on sidottu eteläpuolelle rakennettavan tornialueen toteutumiseen. Keskuksen yksityisten osien toteuttaminen maksaa arviolta miljardi euroa. Rakennusajan henkilöstömäärä on korkeimmillaan noin 900 henkeä ja työllisyysvaikutus keskimäärin 372 henkilöä.

Valtion ja kaupungin keskinäiset sopimukset

Keski-Pasilan rakentaminen perustuu kaupungin ja valtion vuonna 2002 tekemään aiesopimukseen, jossa on sovittu Keski-Pasilan alueen



rakentamisesta sen jälkeen, kun Keski-Pasilan alaratapihaa ei Vuosaaren uuden sataman valmistuessa enää tarvita kantakaupungin satamien tavaraliikennejärjestelyihin.

Senaatti-kiinteistöt, liikennevirasto ja kaupunki ovat allekirjoittaneet Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun osalta keskinäisen taustasopimuksen, jossa on sovittu kilpailualueella noudatettavista periaatteista ja eräistä yksityiskohtaisimmista ehdoista. Kaupunginhallitus hyväksyi Keski-Pasilan suunnitteluun ja toteutukseen liittyvän yhteistyösopimuksen Senaatti-kiinteistöjen, Helsingin kaupungin ja liikenneviraston välillä 5.3.2012.

Sopimuksessa on todettu, että yhteistyösopimuksen sopimusosapuolet hyväksyvät Keski-Pasilan keskustakorttelin kilpailun neuvotteluvaiheessa tarpeelliseksi katsotut ja toteutuskelpoisen ratkaisun edellyttämät muutokset yhteistyösopimukseen. Sopimusta täsmennetään tarvittavilta osin kevään 2014 aikana.

Kiinteistökaupat

Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnitteluun ja toteutukseen liittyvässä yhteistyösopimuksessa Senaatti-kiinteistöjen, Helsingin kaupungin ja liikenneviraston välillä on sovittu, että kaupungin osuus keskustakorttelin rakennusoikeuden myyntihinnasta on 1/3 ja Senaatti-kiinteistöjen osuus 2/3.

Koska keskuksen toteutuksen aloittaminen edellyttää kaupungilta etupainotteisesti mittavia investointeja Keski-Pasilan katuihin ja siltoihin sekä Pasilan metrovaraukseen, on sovittu, että ensimmäiset 10 % rakennusoikeuden hinnasta maksetaan kaupungille ja Senaatti-kiinteistöt alkaa saada osuuttaan kauppahinnasta vasta myöhemmistä maksueristä. Sopimuksen mukaan Pasilan asema-alueelle asemakaavoitettavasta lisärakennusoikeudesta ei peritä maankäyttömaksua tai muuta korvausta.

YIT Rakennus Oy maksaa tarjouksensa mukaan keskuksen toteuttamiseen luovutettavista keskustakorttelin tonteista ja pysyvistä käyttö- ja hallintaoikeuksista hieman yli 125 miljoonaa euroa, josta kaupungin osuus on noin 42 miljoonaa euroa ja Senaatti-kiinteistöjen noin 83 miljoonaa euroa. Tarjous ylittää noin 50 miljoonalla eurolla kaupunginvaltuuston ja Senaatti-kiinteistöjen ennen kilpailun käynnistymistä hyväksymien tilalajikohtaisten vähimmäishintojen mukaisen kokonaiskauppahinnan. Kauppahinta maksetaan vaiheittain vuoteen 2020 mennessä. Kauppahinnasta 31,5 miljoonan euron osuuden maksu on kytketty tornialueen 700 velvoiteautopaikan lunastukseen.



Maksettava kokonaiskauppahinta tarkentuu vielä tarkemman suunnittelun myötä. Keskuksen lopullinen kokonaiskerrosala, sen jakautuminen erihintaisiin tilalajeihin ja niiden perusteella kaupungille tuleva kokonaiskauppahinta selviää laadittavan asemakaavan, saatujen rakennuslupien sekä tehtävien ja hyväksyttävien lopullisten toteutussuunnitelmien perusteella.

Kokonaiskauppahinnan maksamisen lisäksi YIT Rakennus Oy ostaa Senaatti-kiinteistöiltä 12 miljoonalla eurolla nykyisen Pasilan aseman omistajayhtiön koko osakekannan Pasilan aseman uudisrakentamista ja lisärakentamista varten.

Valtion ja kaupungin velvollisuudet toteutussopimuksen mukaan

Senaatti-kiinteistöt, kaupunki ja liikennevirasto sitoutuvat toimimaan ja myötävaikuttamaan aktiivisesti siihen, että YIT Rakennus Oy voi toteuttaa Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimuksen mukaisesti. Lisäksi kaupunki ja liikennevirasto sitoutuvat sopimuksessa seuraavien mittavien investointien toteuttamiseen:

Liikenneviraston lisäraide

Liikennevirasto toteuttaa keskuksen rakentamisen yhteydessä nykyisten Pasilan aseman raiteiden länsipuolelle uuden lisäraiteen, joka yhdessä Tikkurilan muutosten kanssa mahdollistaa vuorovälien tihentämisen ja liikenteen lisäämisen Helsinki-Kerava välillä. Lisäraiteen tuoma kapasiteetti on välttämätön myös Helsingin ratapihan sekä pääradan Helsinki-Riihimäki välin liikenteen tarpeisiin. Lisäraiteen toteuttaminen maksaa valtiolle noin 30 miljoonaa euroa.

Kaupungin velvollisuudet

Kaupunki laatii ja pyrkii saamaan mahdollisimman nopeasti voimaan toteutussopimuksen mukaisen keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan yhteistyössä YIT Rakennus Oy:n kanssa. Tavoitteena on, että tarvittava asemakaava tulee voimaan kesäkuussa 2015.

Toteutussopimuksessa on listattu kaupungin suunnittelu- ja toteutusvastuut Keski-Pasilan keskuksen alueella samoin kuin keskuksen alueeseen tai ajoyhteyksiin välittömästi liittyvillä Keski-Pasilan alueilla.

Kaupungille toteutussopimuksen mukaisesti aiheutuvat investointikustannukset muodostuvat kaupungin omista kunnallisteknisistä töistä, liikennevirastolle korvattavista Pasilan aseman kustannuksista ja YIT Rakennus Oy:lle korvattavista osista, joita ovat Keskuksen julkiset osat, pilaantuneen maan kunnostus ja



kaupungin osuus Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevien osien kustannuksista.

Kaupungin tiedossa olevien ja toteutussopimuksen mukaisten investointikustannusten kustannusarvio vuosina 2014-2021 on noin 131 miljoonaa euroa (alv 0 %), joihin kaupungin tulee varautua talousarviossaan. Edellä mainittuihin kustannuksiin sisältyy YIT Rakennus Oy:lle toteutussopimuksen mukaisesti korvattava osuus, noin 58 miljoonaa euroa (alv 0 %) ja liikennevirastolle korvattava osuus, noin 0,7 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Etenkin kaupungin omien kunnallisteknisten töiden ja Pasilan aseman osalta kustannukset perustuvat vasta alustavien suunnitelmien mukaisiin kustannusarvioihin. Kaikille kaupungin vastuulla oleville investoinneille ei ole vielä tiedossa kustannusarviota eikä esitettyyn kustannusarvioon sisälly mahdollisten uusien kunnallistekniikan johtoverkoston ja raitioliikenteen rakentamisen kustannuksia.

Kaupungin investointikustannukset alkavat kertyä, kun keskuksen rakentaminen alkaa, mutta merkittävä osa investoinneista palvelee kuitenkin laajemmin koko Keski-Pasilan tulevaa noin 560 000 k-m² asunto- ja toimitila-alueen toteutumista ja kantakaupunkia palvelevan julkisen ja yksityisen liikenteen järjestämistä yleisemminkin. Tällaisia liikennejärjestelmän osia ovat metroasema, uusi Veturitie, Pasilan sillat joukkoliikenneterminaaleineen, Pasilankatu ja Teollisuuskatu sekä Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevien osien toimintakyvyn parantaminen.

Julkiset osat eli kaupungin tilaamat KVR-urakat

Kaupunki tilaa YIT Rakennus Oy:ltä omistukseensa tai pysyvään käyttöön tulevien julkisten tilojen ja rakenteiden osien suunnittelun ja toteutuksen KVR-urakat, joiden kokonaisarvo on tarjouksen viimeisen jättämispäivän hintatasossa noin 52 miljoonaa euroa (alv 0 %). Julkisten osien toteutuksesta laaditaan erillinen KVR-urakkasopimus. Julkiset osat on tarkoitus toteuttaa vuosina 2014-2019.

KVR-urakkasopimus koskee seuraavia urakkakohteita: metroaseman raakatila, Veturitie ja kunnallistekniikan kaukalo Keski-Pasilan keskuksen alueella, uusi Pasilan silta, vanhan Pasilan sillan (U-628 ARP) perusparannus ja Maistraatinportin jatkeen rakenteet.

Koska osassa edellä mainittuja urakkakohteita rakenteet ovat osin yhteisiä Keski-Pasilan keskuksen rakenteiden kanssa tai rakenteisiin on tehty neuvotteluvaiheessa muutoksia YIT Rakennus Oy:n esittämällä tavalla, maksaa YIT Rakennus Oy osan toteutuskustannuksista. Siksi kaupungin KVR-urakoista maksettavaksi tulevat korvaukset alittavat keskuksen alueelle toteutettavien Veturitien



ja kunnallistekniikan kaukalon sekä Pasilan siltojen rakenteiden todelliset toteutuskustannukset.

Pasilan metron raakatilan toteutuksen lisäksi kaupunki tulee myöhemmin tilaamaan YIT Rakennus Oy:ltä metron itäisten tunnelilähtöjen louhinnan suunnittelun ja toteutuksen erikseen sovittavana toteutusmuotona.

Toteutussopimuksessa on edellä mainittujen töiden osalta sovittu toteutusaikataulu, joka on sidottu Keski-Pasilan keskuksen asemakaavan vahvistumiseen, poikkeuksena kuitenkin uuden Pasilan sillan rakentaminen, joka alkaa suunnitelman mukaan syksyllä 2014.

Toteutussopimuksessa on lisäksi sovittu julkisten osien ylläpito- ja peruskorjausvastuista ja kaupungin maksuvelvoitteista näiden osalta.

Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevat osat

Kaupunki ja liikennevirasto osallistuvat Pasilan rautatieaseman joukkoliikennettä palvelevien osien toimintakyvyn parantamiseen ja turvaamiseen yhdessä YIT Rakennus Oy:n kanssa.

Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevia osia ovat Pasilan aseman nykyiset ja tulevan lisäraiteen laitureiden tasonvaihtolaitteet, perusparannettava asema-aukio, joukkoliikenteen 500 liityntäpolkupyöräpaikkaa ja asemakannen junapalokestävyyttä parantava sprinklausjärjestelmä. Toteutettavat osat jäävät YIT Rakennus Oy:lle siirtyvän Kiinteistö Oy Pasilan aseman omistukseen.

Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevat osat toteutetaan junaliikenteen sallimina työaikoina, jolloin kustannusten täsmällinen selvittäminen edellyttää tarkkaa toteutus- ja työvaihesuunnittelua. Tästä syystä joukkoliikennettä palvelevien osien toteutuskustannuksista esitetään toteutussopimuksessa kustannusarvio ja kustannusarvioita voidaan toteutussopimuksen mukaisesti myöhemmin perustellusta syystä muuttaa.

Joukkoliikennettä palvelevien osien kokonaiskustannusarvio on toteutussopimuksen mukaan enintään 20 miljoonaa euroa. Suunnittelu- ja toteutusvastuu on YIT Rakennus Oy:llä lukuun ottamatta Liikenneviraston vastuulla olevia rautatien vaihdemuutoksia ja sähköjärjestelmämuutoksia.

Kaupungin osuus joukkoliikennettä palvelevien osien toteuttamiskustannuksista on yksi kolmasosa, kustannusarvion mukaan noin 6,7 miljoonaa euroa (alv 0 %), mistä kaupunki maksaa YIT Rakennus Oy:lle noin 6 miljoonaa euroa ja Liikennevirastolle noin 0,7 miljoonaa euroa. Toteutussopimuksessa on lisäksi sovittu



joukkoliikennettä palvelevien osien tulevista ylläpito- ja peruskorjausvastuista ja kaupungin maksuvelvoitteista näiden osalta.

Toteutussopimukseen sisältyy myös optioita ja varauksia Pasilan aseman lisäliukuportaista ja aseman alapuolisen alikulkuyhteyden parantamisesta. Näiden toteuttaminen tutkitaan ja neuvotellaan tarkemmin toteutussopimuksen allekirjoituksen jälkeen ja ratkaisu tuodaan myöhemmin erikseen päätettäväksi.

Muut YIT Rakennus Oy:lle maksettavat korvaukset

Kaupunki korvaa toteutussopimuksen mukaisesti YIT Rakennus Oy:lle pilaantuneen maan kunnostuksesta kaupungin luovuttamilta mailta arviolta noin 0,2 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Kaupunki osallistuu Keski-Pasilan keskuksen opastejärjestelmän suunnittelun ohjaukseen ja maksaa osan joukkoliikenteen käyttäjiä palvelevien opasteiden suunnittelu-, toteutus-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista. Kustannukset eivät toistaiseksi ole tiedossa.

Kaupungin omat kunnallistekniset rakennustyöt

Kaupunki sitoutuu toteuttamaan omina kunnallisteknisinä rakennustöinä Keski-Pasilan keskukselle välttämättömien ajoyhteyksien edellyttämiä katuja, kunnallistekniikan verkostoja, Pasilan silta-alueelle joukkoliikenneterminaalin sekä myöhemmin Pasilan metroaseman. Lisäksi kaupunki vastaa siitä, että metron työtunneli, eräät johtosiirrot ja Pasilankadun rakennustyöt sekä raitiotien kiskosiirrot on tehty ennen keskuksen rakentamisen alkamista. Keskuksen rajautuvat kadut, sillat ja muut kunnallistekniikan osat sekä metroasema toteutetaan toteutussopimuksessa esitettyjen suunnitelmien mukaan.

Toteutussopimuksessa on sovittu suunnitellulle keskukselle välttämättömien katujen, siltojen ja kunnallistekniikan toteutusaikataulusta. Keskuksen kauppakeskusosalle välttämättömät ajoyhteydet ja kunnallistekniikan järjestelmät toteutetaan vuosina 2014-2019 ja eräät muut osat, kuten Pasilan sillan joukkoliikenneterminaali, koko keskuksen valmistumisen mukaisessa aikataulussa.

Toteutussopimuksen mukaisten kaupungin omien kunnallisteknisten rakennustöiden kokonaiskustannusarvio on vuosina 2014-2021 noin 72 miljoonaa euroa (alv 0 %), josta kauppakeskuksen avautumisen edellyttämien vuosina 2014-2019 tehtävien töiden kustannusarvio on noin 59 miljoonaa euroa (alv 0 %).



Kustannusarvioon ei sisälly kunnallistekniikan johtoverkoston ja raitioliikenteen rakentamisen kustannuksia. Kustannuksiin ei sisälly muita kuin toteutussopimuksen mukaisesti toteuttavia kunnallisteknisiä töitä. Kaupungin käsiteltävänä olevaan talousarvioesitykseen liittyvässä investointiohjelmassa Keski-Pasilan investointikustannuksiin on sisällytetty vuosina 2014-2023 myös muita katuja ja siltoja.

Toteutussopimuksen mukaisesti kaupunki vastaa myös Pasilan metroaseman rakentamisesta Töölö-Pasila -metron liikennöinnin aloittamiseen mennessä. Tämän rakentamisen ei ole oletettu alkavan ennen vuotta 2040.

Tarjouksen hyväksyminen

Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajaksi tulee kilpailuun hyväksytyjen kilpailuehtojen mukaisesti valita YIT Rakennus Oy. Vastaavasti tulee hyväksyä yhtiön 21.8.2013 päivätty tarjous ja sen sisältämä 13.8.2013 päivätty Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimusehdotus. Senaatti-kiinteistöt on omassa hallituskäsittelyssään tehnyt vastaavat päätökset.

Toteutussopimuksen voimaantulo

Toteutussopimuksen voimaantulon edellytyksenä on, että kaupunginvaltuuston ja Senaatti-kiinteistöjen hallituksen hyväksynnän jälkeen Suomen eduskunta hyväksyy valtion maiden osalta kiinteistökaupan ja myöntää määrärahan lisäraiteen rakentamista ja muita liikenneviraston toteutussopimusvelvoitteita varten. Eduskuntakäsittelyyn asia on tarkoitus tuoda joulukuun 2013 alussa.

Toteutussopimus on tarkoitus allekirjoittaa tammikuussa 2014 ja samanaikaisesti allekirjoitetaan myös julkisten osien KVR-urakkasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Kilpailijan sulkeminen tarjouskilpailusta

Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun arviointiryhmä esittää 26.8.2013 päivätyssä arviointipöytäkirjassaan, että Sponda Oyj ehdotuksellaan Solmu suljetaan tarjouskilpailusta, koska yhtiö ei loppuvaiheessa katsonut voivansa hyväksyä asetettuja kilpailuehtoja, eikä yhtiölle siksi jätetty tarjouspyyntöä.

Senaatti-kiinteistöt on jo tehnyt vastaavan päätöksen. Mikäli kaupunginvaltuusto päättää ehdotuksen mukaisesti, kaupunginhallitus tulee täytäntöönpanopäätöksessään ilmoittaa Sponda Oyj:lle sen sulkemisesta kilpailusta.

Kilpailupalkkion maksaminen



Sponda Oyj ja NCC Property Development Oy & NCC Rakennus Oy ovat molemmat valmistelleet loppuun asti laajan ja mittavan suunnittelutyön suunnitteluratkaisuineen ja toteutusehdotuksineen. Kumpikin kilpailija on näin osallistunut täysipainoisesti kaikkiin neuvotteluihin ja tuottanut tarjouspyynnön vaatimukset täyttävän Keski-Pasilan keskuksen suunnitteluratkaisun.

Yhtiöille on siksi perusteltua maksaa arviointiryhmän ehdotuksen mukaisesti kilpailuehdotuksessa määritelty kilpailupalkkio 600 000 euroa, millä osallistujat voivat kattaa osan kilpailukustannuksistaan. Kaupunginvaltuuston 31.1.2011 hyväksymän kilpailun hankekuvauksen (14.12.2010) perusteella kaupungin osuus palkkioista on määritelty yhdeksi ja Senaatti-kiinteistöjen osuus kahdeksi kolmasosaksi. Kaupungin osuus muodostuu näin yhteensä 400 000 euroksi.

Mikäli kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä kilpailun lopputuloksen, kaupunginhallitus päättää täytäntöönpanopäätöksessään maksaa näille osallistujille osuutensa palkkiosta.

Keski-Pasilaan uusi kaupunkikeskus 2020-luvulla

Käydyn Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun ja neuvottelujen tuloksena on saavutettu ratkaisu, jonka toteutuessa Keski-Pasilaan rakentuu 2020-luvulla uusi toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen ja innovatiivinen sekä ekologinen kaupunkikeskus, jossa urbaani asuminen, työnteko ja vilkkaat liikennevirrat sekä monipuoliset yksityiset ja julkiset palvelut liittyvät tiiviisti toisiinsa.

Keskuksesta tulee muodostumaan erinomaisten liikenneyhteyksiensä ja keskeisen sijaintinsa ansiosta niin pääkaupunkiseudullisesti kuin valtakunnallisestikin erittäin merkittävä ja moderni uusi kaupunkikeskus 2020-luvulla. Keskus yhdistää samalla rata-alueen nyt erottaman Itä- ja Länsi-Pasilan kaupunki- ja palvelurakenteen ja tulee toimimaan myös uuden noin 560 000 k-m²:n suuruisen Keski-Pasilan asunto- ja toimitila-alueen paikalliskeskuksena ja sen toteuttamisen lähtölaukauksena.

Lisäksi arviolta miljardin euron Keski-Pasilan keskuksen yksityinen toteuttaminen luo merkittävää rakentamista ja sillä on erittäin merkittävä työllistävä vaikutus Helsingin ja pääkaupunkiseudun mittakaavassa vuosina 2015 - 2021.

Täytäntöönpanopäätös

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy sille tehdyn päätösehdotuksen, kaupunginhallitus tulee täytäntöönpanopäätöksessään päättämään seuraavaa:



1

Kaupunginhallitus päättää maksaa kilpailuun osallistuneille NCC Property Development Oy & NCC Rakennus Oy:lle sekä Sponda Oyj:lle kaupungin osuuden kilpailupalkkiosta, 200 000 euroa kummallekin.

2

Kaupunginhallitus päättäneeh kehottaa yleisten töiden lautakuntaa tekemään YIT Rakennus Oy:n tarjouksen ja siihen sisältyvän toteutussopimusehdotuksen mukaisen KVR-urakkasopimuksen keskuksen julkisten osien toteuttamisesta.

3

Kaupunginhallitus päättää kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa mahdollisimman nopeasti laatimaan Keski-Pasilaan tarjouksen mukaisen keskuksen toteuttamisen mahdollistamiseksi tarvittavan asemakaavan.

4

Kaupunginhallitus päättää kehottaa kiinteistölautakuntaa, yleisten töiden lautakuntaa ja Liikennelaitos-liikelaitosta aikanaan vuosittaisissa talousarvioesityksissään ottamaan huomioon toteutussopimuksesta kaupungille aiheutuvat määrärahatarpeet sopimuksessa tarkoitettujen YIT Rakennus Oy:lle korvattavien KVR-urakoiden ja muiden investointien sekä kaupungin omina kunnallisteknisine töineen tehtävien töiden edellyttämiin kustannuksiin vuosina 2014-2021.

5

Kaupunginhallitus päättää kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa, yleisten töiden lautakuntaa ja Liikennelaitos -liikelaitosta ryhtymään toteutussopimuksen mukaisten liikennesuunnitelmien laatimiseen sekä kaupungin omien kunnallisteknistien töiden suunnitteluun ja toteutukseen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Niina Puumalainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 25475
niina.puumalainen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



04.11.2013

Kaj/4

- 1 Liite 1 YIT Rakennus Oy Tarjous 21.8.2013
- 2 Liite 2 Arviointipöytäkirja 26.8.2013
- 3 Liite 3 Tiivistelmä kilpailusta ja toteutussopimusehdotuksesta, NP 19.10.2013
- 4 Liite 4 Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimusehdotus 13.8.2013

Otteet

Ote

Osallistujat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Senaatti-kiinteistöt
Liikennevirasto
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Liikennelaitos -liikelaituksen johtokunta (HKL)
Talous- ja suunnittelukeskus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 28.10.2013 § 1116

Pöydälle 28.10.2013

HEL 2011-009114 T 10 03 09

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

12.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Niina Puumalainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 25475
niina.puumalainen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566