



24.05.2023

Ärende/11

## § 124

### Överlåtelse av markområden på västra tornområdet i Mellersta Böle

HEL 2023-003162 T 10 01 01 01

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade att:

- staden säljer områden i fastigheten 91-17-9903-5 (cirka 210 m<sup>2</sup>) och fastigheten 91-432-1-26 (cirka 480 m<sup>2</sup>) enligt den bifogade kartan 3 till det/de bolag som Skanska CDF Oy (FO-nummer 1606436-7) och Skanska Talonrakennus Oy (FO-nummer 1772433-9) bildar i enlighet med villkoren i det genomförandeavtal och föravtal om fastighetsköpet som finns i bilagorna 1-2 så att stadens andel av köpesumman uppgår till minst 10 689 788 euro.
- staden godkänner föravtalet om fastighetsköpet i bilaga 2 samt överlåter den fasta nyttjande- och besittningsrätten för områdena på cirka 80 m<sup>2</sup> och cirka 190 m<sup>2</sup> i fastigheten 91-17-9901-0 enligt den bifogade kartan 3.
- staden använder inte sin förköpsrätt till den västra delen av tornområdet.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige ber att man utreder möjligheterna att öka naturlig inhemsk växtlighet på balkonger, väggar och tak i tornhus, vilket skulle bidra till att locka annan biologisk mångfald såsom insekter och fåglar. Det skulle främja de boendes trivsel och hälsa. (Petrus Pennanen)

#### Behandling

Ledamoten Petrus Pennanen understödd av ledamoten Marcus Rantala föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige ber att man utreder möjligheterna att öka naturlig inhemsk växtlighet på balkonger, väggar och tak i tornhus, vilket skulle bidra till att locka annan biologisk mångfald såsom insekter och fåglar. Det skulle främja de boendes trivsel och hälsa.

Stadsfullmäktige godkände stadsstyrelsens förslag.



24.05.2023

Ärende/11

## 5 omröstningen

Ledamoten Petrus Pennanens förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Ledamoten Petrus Pennanens förslag till hemställningskläm  
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 47

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Alviina Alametsä, Outi Alanko-Kahiluoto, Ted Apter, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Nita Austero, Silja Borgarsdottir Sandelin, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Mia Haglund, Atte Harjanne, Eveliina Heinäluoma, Fardoos Helal, Shawn Huff, Anna Karhumaa, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Elina Kauppila, Otso Kivekäs, Vesa Korkkula, Sini Korpinen, Minja Koskela, Minna Lindgren, Ajak Majok, Petra Malin, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Maria Ohisalo, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Erkki Tuomioja, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Nej-röster: 1

Otto Meri

Blanka: 33

Mukhtar Abib, Pentti Arajärvi, Harry Bogomoloff, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Harry Harkimo, Joel Harkimo, Veronika Honkasalo, Martina Houtsonen, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Mikael Jungner, Atte Kaleva, Mai Kivelä, Pia Kopra, Laura Korpinen, Heimo Laaksonen, Seija Muurinen, Matti Niiranen, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Dennis Pasterstein, Mikko Paunio, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Daniel Sazonov, Juhani Strandén, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen

Frånvarande: 4

Dani Niskanen, Tom Packalén, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Petrus Pennanens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Bilagor

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



24.05.2023

Ärende/11

- 1 Toteutusopimusluonnos
- 2 Kiinteistökaupan esisopimusluonnos
- 3 Tornialueen länsiosan kartta

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Skanska CDF Oy	Förslagstext Kommunalbesvär, fullmäktige Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 3
Skanska Talonrakennus Oy	Förslagstext Kommunalbesvär, fullmäktige Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 3
Senatfastigheter	Förslagstext Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 3
Stadsmiljösektorn	Förslagstext

## Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar att:

- staden säljer områden i fastigheten 91-17-9903-5 (cirka 210 m<sup>2</sup>) och fastigheten 91-432-1-26 (cirka 480 m<sup>2</sup>) enligt den bifogade kartan 3 till det/de bolag som Skanska CDF Oy (FO-nummer 1606436-7) och Skanska Talonrakennus Oy (FO-nummer 1772433-9) bildar i enlighet med villkoren i det genomförandeavtal och föravtal om fastighetsköpet som finns i bilagorna 1-2 så att stadens andel av köpesumman uppgår till minst 10 689 788 euro.
- staden godkänner föravtalet om fastighetsköpet i bilaga 2 samt överlåter den fasta nyttjande- och besittningsrätten för områdena på cirka 80 m<sup>2</sup> och cirka 190 m<sup>2</sup> i fastigheten 91-17-9901-0 enligt den bifogade kartan 3.
- staden använder inte sin förköpsrätt till den västra delen av tornområdet.

## Sammandrag



24.05.2023

Ärende/11

Finska staten, som representeras av Senatfastigheter, och Helsingfors stad (nedan "staden") samarbetade 2017–2018 för att ordna arkitektur- och genomförandetävlingen Helsinki High Rise för tornområdet i Mellersta Böle. Tävligen gällde den västra delen av tornområdet enligt den bifogade kartan 3.

Tävlingsområdet bestod av områden som ägs av Senatfastigheter och staden och som ligger i den västra delen av tornområdet, inklusive ett så kallat optionsområde. I september 2017 valde tävlingens utvärderingsgrupp ut de fyra bästa kandidaterna bland de tävlingsbidrag som kom in till tävlingens andra fas. Efter förhandlingar med kandidaterna i den andra fasen begärde Senatfastigheter och staden anbud av kandidaterna. Det kom in två anbud, av vilka det ena gavs av Skanska CDF Oy och Skanska Talonrakennus Oy (nedan "Skanska") tillsammans med sin samarbetspartner Sato Oyj. En annan kandidat valdes dock till tävlingens vinnare genom stadsfullmäktiges beslut 28.11.2018 (§ 380). Det genomförandeavtal och föravtal om fastighetsköp som gjordes med vinnaren upphörde 22.6.2022 genom ett förlikningsavtal.

Efter att avtalen med tävlingens vinnare hade upphört ansåg Senatfastigheter och staden att det var motiverat att fortsätta förhandlingarna om genomförandet och fastighetsköpet av den västra delen av tornområdet med Skanska-Sato som kom på andra plats i tävlingen.

Stadsstyrelsen konstaterar i motiveringen till i motiveringen till sitt verkställighetsbeslut angående tävlingen Helsinki High Rise 3.12.2018 (§ 792) att den tävlargrupp som består av Skanska och Sato Oyj (nedan "Skanska-Sato") har deltagit i förhandlingarna fullödigt och producerat en planeringslösning för den västra delen av tornområdet i Mellersta Böle som uppfyller tävlingens krav.

De priser enligt lokaltyp som tillämpades i tävlingen Helsinki High Rise konstaterades vara gängse utifrån det genomförandeavtal som Senatfastigheter och staden godkände 2022 (stadsstyrelsen 31.1.2022, § 88) och den prissättning som användes i avtalet.

Staden har fortsatt förhandlingarna med Skanska efter att Sato Oyj under förhandlingarna meddelade att man drar sig tillbaka från projektet. För tydlighetens skull ska det konstateras att i enlighet med Helsinki High Rise -tävlingens tävlingsprogram kunde tävlaren (Skanska) delta i tävlingen ensam eller tillsammans med en samarbetspartner, varför det var motiverat och i enlighet med tävlingsprogrammet att fortsätta förhandlingarna med Skanska.

Senatfastigheter, staden och Skanska har uppnått ett förhandlingsresultat om genomförandet av avtalsområdet (nedan "västra tornområdet") i enlighet med genomförandeavtalet i bilaga 1 och föravtalet om



24.05.2023

Ärende/11

fastighetsköp i bilaga 2 och utifrån tävlingsprogrammet för Helsinki High Rise och den planeringslösning som Skanska uppdaterade. Västra tornområdet, som utgör föremålet för avtalen, och det därtill anslutna optionsområdet (nedan "optionsområdet") anges i den bifogade kartan 3. Genomförandeavtalet stämmer till väsentliga delar och så bra som möjligt överens med Skanskas lösning i tävlingens andra fas, dock med beaktande av tiden som gått mellan tävlingsfasen och undertecknandet av avtalen samt av de ändringar som skett i den västra delen av tornområdet och dess omgivning. Föravtalet om fastighetsköpet är en del av genomförandeavtalet och kommer att undertecknas samtidigt med genomförandeavtalet.

## Föredragandens motiveringar

### Planeringslösning

I Skanskas planeringslösning ingår två torn och en paviljonsbyggnad. Det torn som byggs vid Bölebron och Lokvägen består helt av affärs- och kontorslokaler (nedan "kontorstornet"). Till kontorstornet anknyter sig en paviljonsbyggnad som innehåller kommersiella lokaler (nedan "paviljonsbyggnaden"). Det andra tornet består helt och hållet av bostäder, och det kommer att placeras bredvid Lokvägen ungefär i mitten av västra tornområdet enligt bilaga 3 (nedan "bostadstornet").

Kontorstornet har en våningsyta på cirka 34 000 m<sup>2</sup> och är det högsta av tornen. Kontorstornet består av tre delar (IX, XIX och XXIX). Dess huvudsakliga användningsändamål är kontorslokaler och i de tre nedre våningarna ingår dessutom affärslokaler, som vetter mot olika riktningar på olika nivåer. Byggnadens översta våning innehåller kommersiella lokaler och är öppen för allmänheten. På kontorstornets västra sida vid Bölebron står en paviljonsbyggnad på 1 150 m<sup>2</sup> vy med kommersiella lokaler. Under däckkonstruktionerna ansluter sig paviljongen till kontorstornet. En offentlig förbindelse leder från den öppna platsen till köpcentret Tripla som ligger på andra sidan av Bölebron.

Bostadstornet har en våningsyta på cirka 18 800 m<sup>2</sup> och dess huvudsakliga användningsändamål är boende. Till sin besittningsform är bostäderna oreglerade och fritt finansierade, och i regel är de ägarbostäder. På bostadstornets markplansvåning finns affärslokaler och övriga lokaler som betjänar boendet. Bostadstornet står på piedestaler ungefär i mitten av det västra tornområdet. I piedestalerna ingår både affärslokaler som vetter mot den öppna platsen och farlederna och lokaler som är avsedda för husets invånare och som vetter mot bostadsgårdarna. Tornet består av cirka XXVII våningar. På bostadstornets översta våning finns invånarnas gemensamma lokaler.



24.05.2023

Ärende/11

Utöver tornen och paviljongsbyggnaden ingår i planeringslösningen öppna platser och gårdsområden med trappor och däckkonstruktioner samt parkerings- och servicelokaler under däckena och under jord. De betjänar dels byggnadernas användare och dels den allmänna gångtrafiken. Genom kvarteret löper allmänna gångförbindelser och en för alla öppen inomhusförbindelse till centrumskvarteret, d.v.s. Tripla.

Gårdsområdena och de övriga områdena utanför öppna platser och förbindelser får planteringar så att de är gröna, parkliknande landskapsrum med bland annat gångstigar, motions- och idrottsmöjligheter och lekplatser. Genom kvarteret löper offentliga och tillgängliga gångförbindelser till Lokvägen, Bölebron och spårvagnshållplatsen på Bölegatan.

Optionsområdet ligger väster om det västra tornområdet, utanför det. Optionsområdet gränsar till Bölegatan och i norr delvis till Bölebron, vilket gör det möjligt att bygga två torn och en våningsyta på cirka 27 000 m<sup>2</sup>. Det är meningen att optionsområdet byggs enligt en rimlig tidtabell efter att det västra tornområdet blivit klart eller delvis samtidigt med dess byggnadsskede. Tidtabellen för optionsområdets byggande fastställs separat. Staden kommer närmare överens om köpet och bygget av optionsområdet, inklusive tidtabell, i det föravtal om fastighetsköp och genomförandeavtal som förhandlas senare. I genomförandeavtalet kommer Senatsfastigheter, staden och Skanska närmare överens om att inleda förhandlingarna om optionsområdet samt om åtgärder i fall parterna inte hittar en lösning under förhandlingarna.

Byggrätten för hela den västra delen av tornområdet uppgår till cirka 81 000 m<sup>2</sup> vy, varav det västra tornområdets andel är 54 000 m<sup>2</sup> vy och optionsområdets andel 27 000 m<sup>2</sup> vy. Cirka 57 % av den västra delen av tornområdet består av bostäder och 43 % av affärs- och kontorslokaler. Det innebär 500–600 bostäder för cirka 800–900 invånare.

#### Överensstämmelse med Helsinki High Rise-tävlingens krav

Planeringslösningen uppfyller väl följande krav som förutsätts i tävlingen Helsinki High Rise:

- Byggnaderna ska innehålla kontors- och affärslokaler och bostäder.
- Den totala byggrätten för hela den västra delen av tornområdet ska uppgå till minst 85 000 m<sup>2</sup> vy. Enligt planeringslösningen är den cirka 81 000 m<sup>2</sup> vy, varav byggrätten för det västra tornområdet uppgår till cirka 54 000 m<sup>2</sup> vy.
- Andelen bostadsvåningsyta på den västra delen av tornområdet ska vara 30–70 %. Enligt planeringslösningen är andelen cirka 57 %.
- Det ska byggas minst fyra tornhus i enlighet med kraven.



- Tornhusens höjd i förhållande till bredden ska vara minst 2:1.
- Affärs-, kafé- eller övriga kundservicelokaler ska placeras i byggnaderna.
- Två byggnader ska i enlighet med kraven placeras vid Bölebron.
- Det östligaste tornet ska vara västra tornområdet högsta byggnad och dess takfotshöjd högre än takfotshöjden i Triplas mellersta del (+94).
- Det ska finnas affärslokaler i övre delen av det östligaste tornhuset.
- Däcken mellan byggnaderna i västra tornområdet och Bölebron ska ligga ungefär på nivån +27...+29.
- I mitten ska det i enlighet med kraven finnas en öppen plats varifrån det finns en gångförbindelse under Bölebron till centrumkvarteret samt tillgängliga gångförbindelser som är alltid öppna till Bölebron, Bölegatan och Lokvägen.
- Däckområdena ska vara trivsamma med planteringar och högklassiga material.
- Bil- och cykelplatser ska planeras i enlighet med kraven.

#### Avtal mellan staten och staden om området Mellersta Böle

Bygget av Mellersta Böle baserar sig på avtal mellan staten och staden. Det första avtalet om området var en avsiktsförklaring som fastställdes 2022 och där parterna avtalade om bygget efter att Mellersta Böles nedre bangård i och med den nya hamnen i Nordsjö inte längre behövdes för innerstadshamnarnas godstrafikarrangemang. Avtalet har ersatts med ett samarbetsavtal som undertecknades 2017 och som täcker det område som motsvaras av delgeneralplanen för Mellersta Böle.

I samarbetsavtalet för området i delgeneralplanen för Mellersta Böle konstateras att värdet för den nybyggnads- och tillbyggnadsrätt som planläggs i hela avtalsområdet fördelas mellan Senatfastigheter och staden så att stadens andel av värdet av nybyggnads- och tillbyggnadsrätten för de första 250 000 m<sup>2</sup> vy är 16,16 % och Senatfastigheternas andel 83,84 %. I den utsträckning som avtalsområdets nybyggnads- och tillbyggnadsrätt överskrider 250 000 m<sup>2</sup> vy fördelas värdet mellan parterna så att Senatfastigheternas andel är 2/3 och stadens andel 1/3. Nybyggnads- och tillbyggnadsrätten överskred 250 000 m<sup>2</sup> vy i december 2019.

Senatfastigheter, Trafikledsverket och staden undertecknade år 2017 ett samarbetsavtal om planeringen och genomförandet av tornområdet i Mellersta Böle. Genom avtalet kom de överens om de tomtöverlåtelseprinciper som följs i området och ordnandet av tävlingar. I avtalet fastställs dessutom hur ordnandet av tävlingen Helsinki High Rise organiseras och hur området överläts för byggnation.



24.05.2023

Ärende/11

Stadsstyrelsen godkände 5.3.2012 (§ 248) ett samarbetsavtal om centrumkvarteret. Stadsfullmäktige godkände 17.5.2017 (§ 246) övriga samarbetsavtal.

#### Förköpsrätt

Förköpsrätten grundar sig på förköpslagen. I dess 1 § föreskrivs om förutsättningarna för förköpsrätten. Med beaktande av den beskrivna samarbetsavtalshelheten om Mellersta Böle och stadens delaktighet i helheten kommer staden inte använda sin förköpsrätt.

#### Genomförandeavtal

Utkastet till genomförandeavtalet finns i bilaga 1. Utkastet till genomförandeavtalet finslipas med Senatfastigheter och Skanska före det undertecknas, dock så att rättigheterna och skyldigheterna inte ändras från det som parterna kom överens om i förhandlingarna. I genomförandeavtalet fastställs genomförandet av den västra delen av tornområdet, överlåtelsen av områden och bland annat de gemensamma arrangemangen för optionsområdet. Föravtalet om fastighetsköp undertecknas samtidigt med genomförandeavtalet.

Avsikten är att staden, Senatfastigheter och Skanska undertecknar genomförandeavtalet i augusti 2023 med förutsättning att Senatfastigheters styrelse har godkänt fastighetsköpet för de områden som staten äger och staden för sin del har godkänt genomförandeavtalet och föravtalet om fastighetsköp.

Under planläggningens och den mer detaljerade fortsatta planeringens gång blir man troligtvis tvungen att göra ändringar i genomförandeavtalet. Sektorchefen för stadsmiljösektorn ska därför bemyndigas att göra nödvändiga ändringar i genomförandeavtalet, dock med förutsättning att avtalshelheten inte ändras till väsentliga delar.

#### Inlösning av bilplatsskyldighet i Tripla och anslutning till ett lokalt avfallshanteringssystem

En extra skyldighet för den som genomför västra tornområdet är att inlösa obligatoriska bilplatser i Tripla. Inlösningen grundar sig på det genomförandeavtal om centrumkvarteret i Mellersta Böle som ingåtts mellan staden, Senatfastigheter, Trafikledsverket och YIT Rakennus Oy och där man avtalar att YIT Rakennus Oy skapar 700 obligatoriska bilplatser i Tripla för invånare i bostäderna och anställda i kontoren i tornområdet i Mellersta Böle.

Senatfastigheter och staden har förbundit sig i enlighet med ett samarrangemangsavtal mellan centrum i Mellersta Böle och tornområdet i





Mellersta Böle som undertecknades 3.3.2016 till att förplikta de som köper tornområdets tomter att inlösa nämnda bilplatserna.

Staden och Senatfastigheter föreskriver i tävlingsprogrammet att 600 av de ovannämnda bilplatserna anvisas för det västra tornområdet och optionsområdet. I genomförandeavtalet fastställs att den som genomför det västra tornområdet inlöser 420 bilplatser och att resten av bilplatserna (189 bilplatser) anvisas för optionsområdet.

Dessutom är det västra tornområdets genomförare enligt förslaget i genomförandeavtalet skyldig att ansluta sig till ett lokalt avfallshanteringsystem för Mellersta Böle och således även skyldig att teckna aktier i Keski-Pasilan jätteenputkikeräys Oy såsom det närmare föreskrivs i genomförandeavtalet.

#### Optionsområdet och gemensamma arrangemang

Optionsområdet ligger i västra delen av det område som anges i bilaga 3 och gränsar till Bölegatan och dess byggrätt uppgår till cirka 27 000 m<sup>2</sup> vy. I enlighet med Skanskas planeringslösning omfattar området ett bostadstorn med XXIX våningar och ett med XXV våningar inklusive sockeldelar, öppna platser och gårdsområden. I tornens markplansvåning och övriga sockeldelar finns det affärslokaler och andra allaktivitetslokaler på olika plan som öppnas mot gatuområdet och den öppna platsen. Dessutom ingår det i det norra tornet trappor och däckkonstruktioner samt under jorden och däckens parkerings- och servicelokaler som anknyter sig till konstruktioner och lokaler i det västra tornområdet. Målet är att bevara södra delen av det bergsområde som gränsar till Bölegatan och koppla in det som en del av kvartersområdets helhetsplan. Högklassiga förbindelser byggs från Bölegatan och Bölebron till den öppna platsen.

Optionsområdet ingår inte i det västra tornområdet eller i genomförandeavtalets avtalsområde utan separata avtalsförhandlingar ordnas för det. Utifrån avtalsförhandlingarna utarbetas ett genomförandeavtal och ett föravtal om fastighetsköp som gäller optionsområdet. Skanska har en option att förhandla i enlighet med de villkor som fastställs i genomförandeavtalet. Enligt optionen förs förhandlingarna om optionsområdet efter att det västra tornområdet står färdigt eller delvis samtidigt med bygget, dock så att förhandlingarna inleds omedelbart efter att detaljplanen har trätt i kraft. Förhandlingarna gäller i synnerhet optionsområdets pris, byggarbetenas tidtabell och områdets storlek.

Om Senatfastigheter och staden inte kommer överens med Skanska om optionsområdet så att föravtalet om fastighetsköpet kan undertecknas inom 18 månader efter genomförandet av fastighetsköpet av det



24.05.2023

Ärende/11

västra tornområdet, förfaller optionen och Senatfastigheter och staden konkurrensutsätter optionsområdet på nytt.

Enligt planeringslösningen finns det på optionsområdet konstruktioner som är delvis gemensamma med det västra tornområdet och som Skanska bygger i samband med bygget av det västra tornområdet. Kostnaderna för bygget av de gemensamma konstruktionerna uppgår enligt Skanskas uppskattning till totalt 3 110 000 euro exklusive mervärdesskatt (totalt 3 856 400 euro inklusive indexjusteringar och mervärdesskatt, moms 24 %) och de kostnaderna ingår i Skanskas skuld för den slutliga köpesumman. Om Skanska köper optionsområdet eller en del av det, tar Skanska också ansvaret för kostnaderna för de gemensamma konstruktionerna i den utsträckning som fastställs i köpbrevet gällande optionsområdet, varvid den skuld för den slutliga köpesumman som samtidigt justeras förfaller till betalning.

Om ett avtal om köpet av optionsområdet eller en del av det inte blir av, har Senatfastigheter och staden rätt att söka efter en genomförare av optionsområdet eller en del av det genom en ny tävling. I så fall tar tävlingens vinnare ansvaret för kostnaderna för bygget av de gemensamma konstruktionerna.

Om Senatfastigheter och staden inte har ingått ett avtal om fastighetsköp av optionsområdet eller en del av det med en tredje part inom 40 månader efter att den tid som reserverades för förhandlingarna med Skanska (18 mån.) löper ut, förbinder sig Senatfastigheter och staden att betala 2/3 av de kostnader för bygget av de gemensamma konstruktionerna som riktas till optionsområdet, dock så att fastighetsägarnas ansvarsandel uppgår till högst 3 110 000 euro (totalt 3 856 400 euro inklusive indexjusteringar och mervärdesskatt, moms 24 %), varav stadens andel är 1/3 och Senatfastigheters 2/3.

Skanska har rätt att använda optionsområdet som sitt byggplatsområde enligt taxorna i stadens taxeförteckning. Eftersom Skanska i enlighet med genomförandeavtalet är skyldig att genomföra markarbeten på optionsområdet i samband med bygget av det västra tornområdet på egen bekostnad och eget ansvar, kompenseras de kostnaderna i arrendets belopp.

#### Statens och stadens skyldigheter och ansvar enligt genomförandeavtalet

Senatfastigheter och staden förbinder sig till att, på det sätt som fastställs i genomförandeavtalet, aktivt bidra till att man tillsammans med Skanska och genom partnerskapsplanläggning får till stånd en detaljplan för det västra tornområdet och att den träder i kraft. Detaljplanen ska vara sådan att den gör det möjligt att genomföra Skanskas förslag till planeringslösning i det västra tornområdet. Optionsområdet plan-



läggs samtidigt. Avsikten är att den detaljplan som behövs för bygget träder i kraft våren 2025 och bygget kan inledas senast 2026.

Även i övrigt förbinder Senatfastigheter och staden sig till att bidra till att projektet kan genomföras i samarbete med Skanska till exempel i fråga om de trafikarrangemang som gäller medan bygget pågår och som genomförs enligt den plan som Skanska utarbetar och stadens experter godkänner.

Som markägare av de områden som säljs förbinder Senatfastigheter och staden sig till att ersätta köparen för kostnader för sanering av eventuellt förorenad mark så som det fastställs i genomförandeaftalet. I enlighet med samarbetsavtalet mellan staden och Senatfastigheter ansvarar vardera parten till fullo för ovan nämnda kostnader på sitt område.

I enlighet med genomförandeaftalet grundar Skanska, staden och Senatfastigheter en projektgrupp för objektets planering och genomförande. Avsikten är att projektgruppen övervakar att genomförandeaftalet följs samt övervakar de olika faserna av projektplaneringen och bygget. Projektgruppen går igenom de genomförandeplaner och delar av byggrättsplaner som är centrala för genomförandeaftalet och ändringar i dem före myndighetsbehandlingen och innan bygget inleds.

Dessutom förbinder Senatfastigheter och staden sig till att kompensera Skanska, med begränsningar som fastställs närmare i genomförandeaftalet, ifall man efter undertecknandet av genomförandeaftalet i de uppgifter som Skanska fått på förhand observerar en sådan felaktighet som orsakar extra kostnader för bygget av det västra tornområdet. Kompensationen betalas genom en nedsättning i köpesumman med begränsningar som fastställs närmare i genomförandeaftalet och så att Senatfastigheters och stadens maximiansvar för felaktigheter i uppgifterna uppgår högst till 2 500 000 euro. De kostnader som Senatfastigheter och staden eventuellt ansvarar för fördelas i enlighet med samarbetsavtalet så att Senatfastigheters andel är 2/3 och stadens andel 1/3.

Senatfastigheter och staden tar vidare ansvar för 2/3 av kostnaderna för de gemensamma konstruktionerna på optionsområdet, om en genomförare för optionsområdet inte hittas inom 40 månader efter att den tid som reserverades för förhandlingarna med Skanska (18 månader efter genomförandet av fastighetsköpet) löper ut. Enligt Skanskas uppskattning uppgår de gemensamma kostnaderna totalt till 3 110 000 euro (totalt 3 856 400 euro, inklusive indexjusteringar och mervärdesskatt, moms 24 %). Dessa kostnader är bundna till den slutliga köpeskillingen, som Skanska i så fall inte skulle betala. Den del av kostnaderna som Senatfastigheter och staden ansvarar för, alltså 2/3, för-



24.05.2023

Ärende/11

delas i enlighet med samarbetsavtalet så att Senatfastigheters andel av den är 2/3 och stadens andel 1/3.

Tomtchefen bemyndigas vid behov till att, med begränsningar som fastställs närmare i genomförandeavtalet, besluta om en nedsättning av köpesumman till följd av felaktigheter i uppgifterna samt om kostnader som orsakas av de gemensamma konstruktionerna på optionsområdet.

## Föravtal

Föravtalet om fastighetsköpet finns som bilaga 2. Föravtalet om fastighetsköpet är en del av genomförandeavtalet i bilaga 1. Stadens andel av minimiköpesumman i enlighet med föravtalet uppgår till minst 10 689 788,70 euro.

## Stadens överlåtelser och fasta nyttjande- och besittningsrätter

Staden överlåter ett område på cirka 210 m<sup>2</sup> av det allmänna området 91-17-9903-5 i stort sett enligt den bifogade kartan 3 och ett område på cirka 480 m<sup>2</sup> av utrymmet 91-432-1-26 för tomter i det västra tornområdet som planläggs senare.

Staden överlåter två områden på cirka 80 m<sup>2</sup> och 190 m<sup>2</sup> i enlighet med den bifogade kartan 3 i det allmänna området 91-17-9901-0, som ägs av staden, för genomförande av det västra tornområdet. När detaljplanläggningen framskrider granskas eventuella övriga fasta nyttjande- och besittningsrätter som beviljas vid behov och så som det är nödvändigt för genomförandet av det västra tornområdet. Tomtchefen bemyndigas att bevilja de fasta besittnings- och nyttjanderätter som är nödvändiga för genomförandet av det västra tornområdet.

## Köpesumma

Enhetspriserna för byggrätt enligt lokaltyp (lokaltyp euro/m<sup>2</sup> vy \* m<sup>2</sup> vy) i enlighet med planeringslösningen:

- byggrätt för affärslokaler 661 euro/m<sup>2</sup> vy \* 3 142 m<sup>2</sup> vy
- byggrätt för kontorslokaler 553 euro/m<sup>2</sup> vy \* 29 441 m<sup>2</sup> vy
- byggrätt för hotell 553 euro/m<sup>2</sup> vy \* 0 m<sup>2</sup> vy
- byggrätt för bostäder 881 euro/m<sup>2</sup> vy \* 16 934,5 m<sup>2</sup> vy

Således uppgår den preliminära köpesumman i enlighet med planeringslösningen till totalt 33 475 330 euro. De fasta nyttjande- och besittningsrätterna inkluderas i köpesumman.

De ovannämnda enhetspriserna för byggrätt enligt lokaltyp har beräknats i enlighet med indexskillnaden mellan basindexet i januari 2017



och indexet i oktober 2018 då tävlingen Helsinki High Rise avgjordes. Indexjusteringen fortsätter efter att genomförandeavtalet och föravtalet undertecknats så att de indexjusterade enhetspriserna för byggrätt enligt lokaltyp och de köpesummor som fastställs enligt enhetspriserna höjs med skillnaden mellan poängtalet för levnadskostnadsindexet (1951) i januari 2023 (basindexet, poängtal 2249) och poängtalet för levnadskostnadsindexet (1951) i den månad då varje post av köpesumman betalas (som jämförelseindex används det senast fastställda poängtal som gäller vid tidpunkten för betalningen av respektive post av köpesumman). Om poängtalet för levnadskostnadsindexet minskar, sänks köpesumman emellertid inte. För klarhetens skull konstateras att indexet för minimiköpesumman justeras på motsvarande sätt.

#### Minimiköpesumman enligt lokaltyp

För objektet har fastställts en minimiköpesumma enligt lokaltyp med beaktande av en eventuell minskning av m<sup>2</sup> vy (4,2 %) i planeringslösningen till följd av t.ex. planläggning eller annan tvingande orsak. Minimiköpesumman är dock ett så kallat minimipris som den slutliga köpesumman enligt lokaltyp inte får underskrida

Således uppgår minimiköpesumman enligt lokaltyp till minst 32 069 366,10 euro, varav stadens andel är 10 689 788,70 euro. Stadens andel grundar sig på samarbetsavtal mellan Senatfastigheter och staden, enligt vilka staden får 1/3 och Senatfastigheter 2/3 av försäljningsinkomsterna för områdena enligt samarbetsavtalet.

Om man inte hittar en genomförare för optionsområdet när den i avtalet överenskomna tiden upphör, avräknas den andel som fastighetsägarna ansvarar för och som är 2/3 av optionsområdets gemensamma kostnader (3 110 000 euro och indexjusteringar och mervärdeskatten) från köpesumman. Stadens andel är 1/3 och Senatfastigheters 2/3 av de kostnader som fastighetsägarna ansvarar för. Stadens uppskattade andel av kostnaderna uppgår till cirka 857 000 euro + en indexhöjning (3 856 400 euro (moms 24 %)/ 3 x 2/3). Om de kostnaderna avräknas i enlighet med den minsta möjliga köpesumman, d.v.s. minimiköpesumman ovan, skulle stadens andel av den slutliga köpesumman uppgå till cirka 9 832 810,92 euro (exklusive indexhöjningen). Köpesumman kan sjunka även till följd av det ovannämnda ansvaret för felaktiga uppgifter enligt de villkor som bestäms noggrannare i genomförandeavtalet.

Köpebrevet för fastighetsaffärerna undertecknas inom 12 månader efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Försäljaren tar ut en tilläggsköpeskilling i enlighet med genomförandeavtalet, om Skanska efter undertecknandet på basis av en godkänd planändring och ett beviljat undantags- eller byggtillstånd genomför fler



24.05.2023

Ärende/11

och/eller dyrare kvadratmeter än vad som föreslagits i den plan som tidigare godkänts och som stått som grund för den justerade köpesumman.

#### Beslutets verkställighet och behörighet

Stadsstyrelsen har för avsikt att, om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget, i samband med verkställigheten av stadsfullmäktiges beslut bemyndiga:

- tomtchefen att bevilja de fasta nyttjande- och besittningsrätter som är nödvändiga för genomförandet av det västra tornområdet och vid behov besluta om de kostnader som följer av bygget av de gemensamma konstruktionerna på optionsområdet och/eller av felaktigheter i uppgifterna och som staden eventuellt ansvarar för i enlighet med genomförandeaftalet i bilaga 1.
- sektorchefen i stadsmiljösektorn eller en person som sektorchefen förordnar att underteckna det ovannämnda genomförandeaftal, föravtal om fastighetsköpet och köpebrev och att vid behov göra smärre ändringar i dem.
- sektorchefen eller en person som sektorchefen förordnar att vid behov säga upp eller på något annat sätt häva genomförandeaftalet och föravtalet om fastighetsköp.

I enlighet med 7 kap. 1 § 6 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om överlåtelse av fast egendom då priset överstiger 10 miljoner euro.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Toteutusopimusluonnos
- 2 Kiinteistökaupan esisopimusluonnos
- 3 Tornialueen länsiosan kartta

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Utdrag

**Utdrag**  
Skanska CDF Oy

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext



24.05.2023

Ärende/11

	Kommunalbesvär, fullmäktige
	Bilaga 1
	Bilaga 2
	Bilaga 3
Skanska Talonrakennus Oy	Förslagstext
	Kommunalbesvär, fullmäktige
	Bilaga 1
	Bilaga 2
	Bilaga 3
Senatfastigheter	Förslagstext
	Bilaga 1
	Bilaga 2
	Bilaga 3
Stadsmiljösektorn	Förslagstext

## För kännedom

Stadsmiljönämnden  
Stadskansliet

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 15.05.2023 § 305

HEL 2023-003162 T 10 01 01 01

Päätös

A) Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

- Kaupunki myy Skanska CDF Oy:lle (Y-tunnus 1606436-7) ja Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-tunnus 1772433-9) perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun liitekartan 3 mukaiset määräalat kiinteistöstä 91-17-9903-5 (noin 210 m<sup>2</sup>) ja kiinteistöstä 91-432-1-26 (noin 480 m<sup>2</sup>) liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisin ehdoin siten, että kaupungin osuus kauppahinnasta on vähintään 10 689 788 euroa.
- Kaupunki hyväksyy liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen sekä luovuttaa kiinteistöstä 91-17-9901-0 liitekartan 3 mukaiset pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet noin 80 m<sup>2</sup> ja noin 190 m<sup>2</sup> suuruisiin määräaloihin.
- Kaupunki ei käytä länsitornialueeseen etuosto-oikeuttaan.

B) Kaupunginhallitus hyväksyy, ehdolla että kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen kohdan A) mukaisesti, luovutuksia koskevan liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen.



24.05.2023

Ärende/11

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 18.04.2023 § 209

HEL 2023-003162 T 10 01 01 01

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki myy Skanska CDF Oy:lle (Y-tunnus 1606436-7) ja Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-tunnus 1772433-9) perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun liitekartan 3 mukaiset määräalat kiinteistöstä 91-17-9903-5 (noin 210 m<sup>2</sup>) ja kiinteistöstä 91-432-1-26 (noin 480 m<sup>2</sup>) liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisin ehdoin siten, että kaupungin osuus kauppahinnasta on vähintään 10 689 788 euroa.
- kaupunki hyväksyy luovutuksia koskevan liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen sekä luovuttaa kiinteistöstä 91-17-9901-0 liitekartan 3 mukaiset pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet noin 80 m<sup>2</sup> ja 190 m<sup>2</sup> suuruisiin määräaloihin.
- kaupunki ei käytä länsitornialueeseen etuosto-oikeuttaan.
- tonttipäällikkö oikeutetaan myöntämään länsitornialueen toteuttamisen kannalta välttämättömät pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet sekä tarvittaessa päättämään liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen mukaisista mahdollisista kaupungin vastattavaksi tulevista kustannuksista koskien optioalueen yhteisiä rakenteita ja/tai annettuja tietoja.
- kaupunkiympäristön toimialajohtaja tai hänen määräämänsä oikeutetaan allekirjoittamaan edellä sanotun toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia. Toimialajohtaja tai määräämänsä oikeutetaan myös tarvittaessa irtisanomaan tai muutoin päättämään toteutussopimuksen sekä kiinteistökaupan esisopimuksen.

Käsittely





24.05.2023

Ärende/11

18.04.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Anna-Maija Sohn ja kiinteistölakimies Anu Kumara. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013  
anu.kumara(a)hel.fi