



§ 38

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Pasi- lan keskitornialueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinnasta ja maa-alueiden luovutuksesta

HEL 2021-014809 T 10 01 01 01

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että keskitornialueen kilpailun voittajaksi valitaan Keskinäinen työ-
eläkevakuutusyhtiö Varma
- että kaupunki tekee keskitornialuetta koskevan kiinteistökaupan
esisopimuksen liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen mukaisin eh-
doin. Kaupungin osuus kauppahinnasta on vähintään
8 953 512,27 euroa
- että kaupunki luovuttaa keskitornialueen toteuttamisen kannalta tar-
vittavat pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet
- että kaupunki ei käytä keskitornialueeseen etuosto-oikeuttaan
- että kaupunkiympäristön toimialajohtaja tai määräämänsä oikeute-
taan allekirjoittamaan edellä sanottu toteutussopimus ja kiinteistö-
kaupan esisopimus sekä tekemään niihin vähäisiä muutoksia tarvit-
taessa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Anna-Maija Sohn. Asiantunti-
ja poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Keskitornialueen toteutussopimusluonnos
- 2 Kilpailuohjelma
- 3 Arviointipöytäkirja



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Senaatti-kiinteistöt
Kymp/Make/Myyntipäätös
Kymp/Make/Maaomaisuus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä myös ”Senaatti”) ja Helsingin kaupunki järjestivät yhteistyössä Pasilan keskitor-
nialueesta (jäljempänä keskitor-
nialue) suunnittelu- ja tontinluovutuskil-
pailun. Kilpailun suunnittelualue koostui kahdesta maa-alueesta sekä
Teollisuuskadun yläpuolelle rakennettavasta rakennusoikeudesta (yh-
teensä noin 5 000 m²). Keskitor-
nialue on esitetty kilpailuohjelmassa (lii-
te 2).

Kaupunki ei omista keskitor-
nialueen myytäviä kahta maa-
aluetta, vaan ne ovat kumpikin Suomen valtion omistamia. Kaupunki on kuiten-
kin Senaatin ja kaupungin väliseen yhteistyösopimukseen perustuen
sekä mm. Teollisuuskadun yläpuolelle rakennettavan kansirakenteen
rakentamiseen myönnettävien pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien
vuoksi kiinteistönomistajana sekä toteutussopimuksessa että kiinteistö-
kaupan esisopimuksessa.

Kilpailu käynnistyi elokuussa 2021. Kilpailun tavoitteena oli löytää kes-
kitornialueelle korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen toimisto- ja liiketi-
loja sisältävä suunnitelma sekä ostaja ja toteuttaja keskitor-
nialueelle. Keskitor-
nialueen toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

Tuomaristo arvioi kilpailuehdotukset ja valitsi neuvotteluvaiheeseen
molemmat indikatiivisen tarjouksen jättäneet tahot. Neuvotteluiden
päätteeksi sitovan tarjouksen keskitor-
nialueen ostamisesta ja toteutta-
misesta jätti kaksi kilpailijaa. Kaupungin ja Senaatin edustajista koostu-
nut arviointiryhmä esittää kilpailun voittajaksi ja keskitor-
nialueen toteut-
tajaksi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmaa (jäljempänä Varma)
kilpailuehdotuksellaan Pasilan Keskitor-
nialue.

Kilpailun voittajaksi esitettävä suunnitteluratkaisu täyttää kaupunkiku-
valliset, laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet, jotka kilpailulle asetettiin.



Kilpailun ohessa käytyjen toteutussopimusneuvottelujen yhteydessä on pyritty varmistamaan, että voittajaehdotus on toimiva ja toteutuskelpoinen esitetyssä muodossaan.

Varma maksaa keskitornialueen toteuttamiseen luovutettavasta tontista sekä pysyvistä käyttö- ja hallintaoikeuksista kaupungille ja Senaatille 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. Veturien ja junaraiteiden väliin sijoittuva sekä pohjoisesta Pasilansiltaan ja etelästä Veturitallinpihaan rajoittuva keskitornialue on merkittävä jatkokumo 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 sekä työpaikan yli 3 000 ihmiselle.

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 ja kilpailuehdotukset tuli jättää 1.11.2021 mennessä. Määräaikaan mennessä kaksi tahoa jätti kilpailuehdotuksen. Neuvotteluita jatkettiin molempien tahojen kanssa ja määräaikaan mennessä saatiin kaksi sitovaa tarjousta, joiden perusteella tuomaristo ehdottaa voittajaksi Pasilan Keskitornialue –nimisen suunnitelman laatintua 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 ja uusi omistaja. Kilpailuun saivat osallistua ne tahot, jotka täyttivät kilpailuohjelmassa ilmoitetut vähimmäisvaatimukset. Osallistujan tuli osoittaa, 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 toi-



siinsa. 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 Helsingin 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.

Koska tonttia voidaan lähestyä kahdesta suunnasta, se 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 kehitetään tulevaisuudessa kulttuurin ja vapaa-ajan aktiviteettien keskittymä. Kaksi sisäänkäyntikerrosta ja -suuntaa helpottavat sisäistä liikennettä 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 aloitusalueelle 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. Terassoituvat portaat molemmin puolin tornia pyrkivät luomaan urbaania rinteen kaltaista pintaa maantason ja sillan välille.

Tornin porrastuvasta hahmosta johtuen se olisi jaettavissa eri vuokralaisille joko kerroksittain, tornimaisina segmentteinä tai näiden yhdistelmänä. Kerroksia on kolmea peruskokoa ja näitä yhdistävät kaksi hissipakettia, joten eri tilakokojen yhdistelmiä on runsaasti, mikä takaisi laajan kirjon mahdollisia käyttäjiä. Pasilansillan tasossa olisi näyttävä sisäänkäyntiaula kahviloineen, pesuloineen ja hiushoitoloineen. Maantasosta löytyisi suuri ravintola ja erillisessä matalassa osassa sijaitseva konditoria sekä Teollisuuskadun pohjoispuolella sijaitseva pyörähotelli. Toisella terassitasolla olisi näyttävä kahvila ja pyörähotellin pukuhuoneet. Kattokerroksesta löytyisi korkea ja avara näköalaravintola tai vaihtoehtoisesti koko talon käyttäjiä palveleva yhteiskäyttö- ja oleskelutila neuvotteluhuoneineen.

Arviointiryhmän 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

Voittajaksi on valittu kilpailija, jonka kilpailuehdotus on arvioitu kokonaisuutena parhaaksi edellä todetuin arvosteluperustein 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 e/k-m² x 42 498,5 k-m²) täyttää kilpailuohjelmassa määritellyn vähimmäistason, joka oli liike- ja toimistotilojen osalta 620 e/k-m² (hinta indeksitasossa 8/2021). Lisäksi muut rakennusoikeuteen laskettavat tilatyypit on hinnoiteltu erikseen (100 e/k-m² x 672,5 k-m²). Vähimmäistaso on määritelty ulkopuolisen asiantuntijoiden arvioiden perusteella.

Voittaneen suunnitelman laajuus on 43 171 k-m², joka täyttää myös kilpailuohjelmassa määritellyn 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 ehdotuksesta todetaan sen konseptin olevan kaupallisesti vakuuttava ja toteuttamiskelpoinen. Toteuttamiskelpoisuuteen katsottiin erityisesti vaikuttavan sen, että jo tässä vaiheessa on mukana sitoutunut päävuokralainen. Kilpailuehdotuksen liike-, toimisto-, palvelutoiminnot mahdollistavat päävuokralaisen lisäksi myös muidenkin yritysten tarpeet, joka tekee suunnitelmasta tilankäytöllisesti 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 tähtääviä suunnitteluvalmiuksia, joka mahdollistaa toteutuksen kilpailijan esittämässä aikataulussa. Lisäksi kilpailusuunnitelma täyttää kilpailijan 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 solmittu 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 lisärakennusoikeus on ylittänyt 250 000 k-m² joulukuussa 2019.

Senaatti-kiinteistöt, liikennevirasto (myöhemmin Väylävirasto) ja kaupunki ovat allekirjoittaneet vuonna 2017 Keski-Pasilan tornialueen suunnitteluun ja toteutukseen liittyvän yhteistyösopimuksen. Kyseisessä sopimuksessa on sovittu tarkemmin alueella noudatettavista tontinluovutusperiaatteista ja kilpailujen järjestämisestä. Lisäksi sopimuksessa on sovittu Helsinki High-rise -kilpailun järjestämisen organisoinnista ja alueen luovuttamisesta rakentamista varten.

Keskustakorttelia koskeva yhteistyösopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.3.2012 (248 §). Muut yhteistyösopimukset on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.5.2017 (246 §).

Toteutussopimus

Toteutussopimusluonnos on liitteenä 1. Toteutussopimusluonnoksen kirjoitusasua ei ole viimeistely, viimeistely suoritetaan kilpailun voittajan kanssa ennen toteutussopimuksen allekirjoittamista, kuitenkin niin, etteivät sopimuksen oikeudet eikä velvollisuudet muutu sopijapuolten välisissä neuvotteluissa saavutetusta. Toteutussopimuksessa on sovittu keskitornialueen toteuttamisesta ja alueiden luovuttamisesta. Samanaikaisesti 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 toteutussopimukseen todennäköisesti tekemään muutoksia. Kaupunkiympäristön toimialajohtaja tulee tämän vuoksi oikeuttaa tekemään toteutussopimukseen tarvittavat muutokset, edellyttäen kuitenkin, ettei sopimuskokonaisuus muutu olennaisesti.

Kiinteistökauppa ja pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien myöntäminen

Kilpailun voittajaksi esitettävän Varman suunnitteluratkaisun mukaisen keskitornialueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 4 500 m². Keskitornialueelle on tarkoitus kaavoittaa 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.

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 kiinteistönomistajan roolissa sekä toteutussopimuksessa, että kiinteistökaupan esisopimuksessa.

Pysyvä hallinta- ja käyttöoikeus myönnetään 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 hallinta- ja käyttöoikeudet, joita myönnetään tarpeen mukaan, siten kuin keskitornialueen toteuttamisen kannalta on välttämätöntä.

Lisäksi kaupungin tulee allekirjoittaa edellä mainittuja maa-alueita koskeva kiinteistökaupan esisopimus liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen mukaisin ehdoin. Kaupungin osuus mukaisesta kauppahinnasta on vähintään 9 230 425 euroa.

Kiinteistökauppoja koskevat kauppakirjat allekirjoitetaan 9 kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Ostovelvoiteautopaikkojen lunastaminen Triplasta ja Liittyminen alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään

Keskitornialueen toteuttajan lisävelvoitteeksi tulee ostovelvoiteautopaikkojen lunastaminen Triplasta. Lunastaminen perustuu Keski-Pasilan keskustakorttelia koskevaan kaupungin, Senaatin, Väyläviraston ja YIT Rakennus Oy:n väliseen toteutussopimukseen, jossa on so-



vittu, 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 kaupunki ja Senaatti ovat määränneet, että edellä mainituista autopaikoista 100 autopaikkaa osoitetaan keskitornialueelle. Toteutussopimuksessa on sovittu, että keskitornialueen toteuttaja lunastaa 100 kappaletta kilpailun voittajaehdotuksen suunnitteluratkaisun mukaisesti keskitornialueen käyttöön tarvittavia ostovelvoiteautopaikkoja (noin 5,75 miljoona euroa (alv. 0 %), arvioitu vuoden 2024 hinnatasossa).

Lisäksi keskitornialueen 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 vastuuta

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

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

Valtion ja kaupungin velvollisuudet ja vastuut toteutussopimuksen mukaan

Senaatti ja kaupunki sitoutuvat toteutussopimuksessa sovitulla tavalla aktiivisesti myötävaikuttamaan siihen, että yhteistyössä Varman kanssa 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 muutoinkin sitoutuvat myötävaikuttamaan hankkeen toteuttamista yhteistyössä Varman kanssa esim. työmaa-aikaisten liikennejärjestelyiden osalta, jotka tullaan toteuttamaan toteuttajan 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 mukaisuuden 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 puhdistamiskustannukset toteutussopimuksessa esitetyllä tavalla. Kaupungin ja Senaatin välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti kumpikin osapuoli vastaa edellä mainituista kustannuksista täysimääräisesti omistamansa alueen osalta.

Toimivalta

Kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään kiinteän omaisuuden myynnistä silloin kun kauppahinta on yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa (HS 7 luku 1 § 6 kohta, khs 18.9.2017 § 865).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Keskitornialueen toteutussopimusluonnos
- 2 Kilpailuohjelma
- 3 Arviointipöytäkirja

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Senaatti-kiinteistöt
Kymp/Make/Myyntipäätös

Otteen liitteet
Esitysteksti
Esitysteksti



25.01.2022

Asia/7

Kymp/Make/Maaomaisuus

Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden ja Sippola-Alho