



09.01.2017

Kaj/5

§ 12

V 18.1.2017, Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun järjestäminen; alueen varaaminen ja kilpailun lähtökohtien hyväksyminen

HEL 2016-011649 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti varata Keski-Pasilasta liitteenä 1 olevan kartan mukaisen likimääräisen alueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailua varten 31.12.2018 saakka.

B

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun (Helsinki High-rise) 15.11.2016 päivätyn liitteenä 2 olevan kilpailuohjelmaluonnoksen ja oikeuttaa kilpailuohjelmassa määritellyn erikseen nimettävän kilpailun ohjausryhmän tekemään kilpailuohjelmaan vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta kilpailun sisältöä.

Kilpailuohjelma hyväksytään ehdolla, että kaupunginvaltuusto tekee kohdassa E esitetyn päätöksen.

C

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä seuraavat kilpailun aloitusalueen toteutus sopimusluonnokseen kirjattavat yleiset pääperiaatteet:

1

Kilpailun voittaja on velvollinen lunastamaan Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välisen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti velvoiteautopaikkoja kilpailun suunnitteluohjelmassa määritellyn aloitusalueen pohjoispuolella sijaitsevasta, rakenteilla olevasta Tripla-keskuksen pysäköintilaitoksesta (48 000 euroa (alv. 0 %) / velvoiteautopaikka + vuotuinen 2,5 %:n korotus).

2

Kilpailun voittaja on velvollinen toteuttamaan Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välisen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti tornialueen aloitusalueen ja Tripla-keskuksen väliset yhteydet ja niihin liittyvät rakenteet.



3

Alueelle kaavoitettavien tonttien ja niille toteutettavien rakennusten tulee liittyä Keski-Pasilan alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään. Tonttien omistajat tai haltijat ovat velvollisia ryhtymään jäteyhtiön osakkeenomistajiksi, suorittamaan osaltaan osakkeiden merkintähinnoilla järjestelmän investointikustannukset jäteyhtiölle ja tekemään tarvittavat sopimukset jäteyhtiön kanssa siten kuin jäteyhtiön, Senaatti-kiinteistöjen ja kaupungin kanssa erikseen sovitaan.

4

Tornialueen aloitusalueelle sekä muulle tornialueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutetaan sääntelemättömänä vaaparahoitteisena asuntotuotantona.

5

Kohtien 1-4 lisäksi toteutussopimuksessa on sovittava myös muun muassa kiinteistökauppojen yksityiskohdista, rakentamisen toteutusa- jasta ja vaiheistuksesta liikennejärjestelyineen sekä rakentamisen väli- tavoitteista. Toteutussopimuksessa voidaan myös sopia, että kilpailun järjestäjät ja kilpailun voittaja sitoutuvat neuvottelemaan aloitusalueen eteläpuolella sijaitsevien tonttien toteuttamisesta ja lunastamisesta 12 kuukauden ajan aloitusalueen ensimmäisen tornin rakentamisen käynnistymisestä.

D

Kaupunginhallitus toteaa, että Suomen valtion ja Helsingin kaupungin välillä tulee solmia muun muassa tornialueen suunnittelua ja toteutusta koskeva yhteistyösopimus. Sopimus on esitettävä kaupungin hyväksyttäväksi ennen kuin kilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset on jätettävä arvioitavaksi, ellei toisin erikseen myöhemmin päätetä. Sopimusvalmistelun lähtökohtana pidetään vuonna 2002 allekirjoitetun osapuolten välisen aiesopimuksen mukaisia periaatteita.

E

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää, että kilpailualueen aloitusalueella (noin 40 000 - 65 000 k-m²) noudatetaan seuraavia tontinluovutusperiaatteita:

1

Tontit luovutetaan myymällä.

2



09.01.2017

Kaj/5

Kilpailuohjelmassa ilmoitettavat asuin-, liike-, hotelli- ja toimisto- sekä muun vastaavan rakennusoikeuden yksikköhinnat (tasossa elinkustannusindeksi 10/2016) ovat kiinteitä jäljempänä mainittuja indeksitarkistuksia lukuun ottamatta.

3

Aloitusalueen tonttihinnoittelussa noudatetaan seuraavia rakennusoikeuden vähimmäishintoja:

a

Asuntorakennusoikeus 860 euroa/k-m².

b

Liikerakennusoikeus 645 euroa/k-m².

c

Hotellirakennusoikeus 540 euroa/k-m².

d

Toimisto- ja muu vastaava rakennusoikeus 540 euroa/k-m².

4

Muiden tilojen hinnat määritetään tapauskohtaisesti erikseen käyvän arvon periaatetta noudattaen. Muita tiloja voivat olla esimerkiksi julkiset palvelutilat, ryhmätilat tai muut Y-käyttötarkoituksen mukaiset tilat sekä kunnallistekniikkaa palvelevat tilat.

5

Rakennusoikeuden yksikköhinnat sidotaan elinkustannusindeksiin. Elinkustannusindeksin pisteluvun lähtötason sekä rakennusoikeuden yksikköhintojen indeksitarkistusten määräytymisperiaatteet vahvistaa kiinteistölautakunta.

6

Kiinteistölautakunta oikeutetaan vahvistamaan edellä esitetyissä puitteissa kilpailussa noudatettavat lopulliset rakennusoikeuden yksikköhinnat sekä lopulliset kauppahinnan määräytymisperiaatteet. Määräytymisperiaatteet tulee valmistella yhteistyössä Suomen valtion kanssa. Lisäksi kiinteistölautakunta vahvistaa kilpailualueen aloitusalueella noudatettavat muiden kuin edellä mainittujen käyttötarkoitusten rakennusoikeuden yksikköhinnat.



09.01.2017

Kaj/5

Käsittely

Palautusehdotus:
Veronika Honkasalo:

Palautetaan valmisteluun siten että kilpailu toteutetaan vuokraamalla tontti myynnin sijaan ja asuntotuotannon osalta noudatetaan AM-ohjelman mukaista asuntotuotantojakaumaa.

Kannattaja: Silvia Modig

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

Äänestys:

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Veronika Honkasalon palautusehdotuksen mukaan

Jaa-äännet: 12

Nina Huru, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Kauko Koskinen, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Marcus Rantala, Tatu Rauhämäki, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka, Sanna Vesikansa

Ei-äännet: 2

Veronika Honkasalo, Silvia Modig

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Laura Kolbe

Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta varausalueesta



- 2 Kilpailuohjelma
3 Asemakaavaluonnoksen kartta, päivätty 5.6.2012
4 Kslk 22.11.2017 (401 §), Keski-Pasilan tornialueen kilpailuohjelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Senaatti-kiinteistöt

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki ja Suomen valtio järjestävät yhteistyössä kilpailun Keski-Pasilan tornialueen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Suunnittelualue sijaitsee Pasilansillan eteläpuolella Pasilankadun ja Ratapihantien välissä.

Kilpailun tarkoituksena on löytää 150 000–200 000 k-m² asuin-, toimisto- ja liiketiloja sisältävä korkeatasoinen suunnitelma tornialueen asemakaavoituksen pohjaksi ja toteuttamiseksi. Kilpailun tarkoituksena on myös löytää ostaja ja toteuttaja 40 000–65 000 k-m² aloitusalueelle. Tavoitteena on laatia voittaneen työn pohjalta asemakaava länsialueelle ja mahdollisesti koko suunnittelualueelle.

Kilpailu on kaksivaiheinen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailu, jonka ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat laativat suunnitelmaehdotuksensa koko suunnittelualueelle. Kilpailuryhmien kelpoisuus tarkistetaan arvioinnin jälkeen kilpailijoiden esittämien selvitysten perusteella. Kilpailun arviointiryhmä valitsee 1. vaiheen ehdotusten laatuarvioinnin perusteella jatkoon 2 - 4 laadullisesti parhaimman ehdotuksen laatintua kilpailijaa. Kilpailutöiden arvioinnin painopiste on aloitus- ja länsialueella.

Kilpailun toisessa vaiheessa kilpailijat laativat tarkennetun suunnitteluratkaisunsa kilpailuohjelman mukaiselle aloitus- ja länsialueelle. Toisen vaiheen kilpailutöiden arvioinnin painopiste on aloitusalueen suunnitelmassa. Kilpailun toisessa vaiheessa kilpailun ohjausryhmä neuvottelee kunkin kilpailijan kanssa aloitusalueen toteutussopimuksen.



Kilpailu pyritään käynnistämään tammi-helmikuussa 2017. Kilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset jätetään arvioitaviksi keväällä 2017. Kilpailun toinen vaihe käynnistyy syksyllä 2017. Toisen vaiheen suunnitelmaehdotukset on tarkoitus jättää arvioitaviksi keväällä 2018. Kilpailun voittaja julkistetaan arviolta syksyllä 2018.

Syksyn 2018 aikana on tarkoitus saattaa kilpailun ratkaisu ja toteutus sopimuksen hyväksyminen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, ja pian sen jälkeen vastaavasti allekirjoittaa kiinteistökaupan esisopimus ja toteutussopimus voittajan kanssa. Asemakaavan on tarkoitus olla lainvoimainen vuonna 2020. Ensimmäinen lopullinen kiinteistökauppa kilpailuun liittyen on tarkoitus tehdä vuoden 2021 aikana. Kilpailualueen rakentaminen alkaisi näin ollen vuonna 2021 - 2022.

Kilpailun voittaja valitaan kaupunkisuunnittelullisin perustein. Laadullisesti parhaan suunnitteluratkaisun laatineella taholla on oikeus ja velvollisuus ostaa aloitusalueen rakennusoikeus kilpailuohjelmassa ilmoitetuin yksikköhinnoin ja toteuttaa sille suunnitelmansa mukainen kokonaisuus.

Kilpailun aikana voidaan myös sopia, että kilpailun järjestäjät ja kilpailun voittaja sitoutuvat neuvottelemaan aloitusalueen eteläpuolella sijaitsevien tonttien toteuttamisesta ja lunastamisesta aloitusalueen ensimmäisen tornin rakentamisen käynnistymisen jälkeen.

Suunnittelualue on osayleiskaavan mukaan keskustatoimintojen aluetta. Työtilatarjonnan turvaamiseksi rajoitetaan kilpailuohjelmassa asuin-kerrosala suunnittelualueella yhteensä 20–50 %:iin rakennusoikeuteen laskettavasta kerrosalasta.

Pasilansillan reunaan aloitusalueelle on suunniteltava vähintään 2 tornitaloa, joissa on vähintään 15 kerrosta. Tavoitteena on, että koko suunnittelualueelle suunnitellaan 8–10 tornitaloa, joista 5 sijaitsee länsialueella.

Suunnittelualue on pääosin valtion omistuksessa. Kaupunki omistaa alueen länsireunalla katu- ja puistoalueita. Kilpailuohjelman sisältö on laadittu yhteistyössä valtion kanssa.

Kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi esitetään kilpailuohjelman liitteeksi tulevan toteutussopimusluonnoksen pääperiaatteet.

Kaupunginvaltuuston vahvistettavaksi on lisäksi tarkoitus esittää kilpailualueen aloitusalueella noudatettavat lähtökohtaiset tontinluovutuksen hinnoitteluun ym. liittyvät ja kilpailuohjelmaankin kirjatut periaatteet. Kiinteistölautakunnan esitetään päättävän rakennusoikeuden yksikköhintojen hinnoittelusta, elinkustannusindeksin lähtötasosta sekä yksik-



köhintojen indeksitarkistusten määräytymisperiaatteista näiden periaatteiden mukaisesti.

Suomen valtion ja Helsingin kaupungin välillä tulee solmia yhteistyösopimus koskien muun muassa tornialueen suunnittelua ja toteutusta. Sopimus on esitettävä kaupungin toimivaltaisen toimielimen hyväksyttäväksi ennen kuin kilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset on jätettävä arvioitavaksi, ellei toisin erikseen myöhemmin päätetä. Sopimusvalmistelun lähtökohtana pidetään vuonna 2002 allekirjoitetun osapuolten välisen aiesopimuksen mukaisia periaatteita.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupunki ja Suomen valtio solmivat vuonna 2002 aiesopimuksen koskien Keski-Pasilan tulevan maankäytön periaatteita. Kyseisen sopimuksen mukaisella tavalla Keski-Pasilan alueelta on vapautunut uusien raitinestointien ja toiminnan rationalisoinnin johdosta alueita, joiden maankäyttöä on mahdollista muuttaa.

Keski-Pasilan keskusta-alueelle on tarkoitus toteuttaa monipuolinen, tiivis ja toiminnoiltaan sekoittunut sekä yhdyskuntarakennetta eheyttävä kaupunkiympäristö, joka muodostuu kolmesta suurimmasta asemakaava-alueesta: keskustakortteli, tornialue ja ratapihakorttelit. Keski-Pasilan on tarkoitus yhdistää raideliikenteen erottama Itä- ja Länsi-Pasila toisiinsa ja muodostaa oma hahmotettava kokonaisuutensa.

Keskusta-alueen uudistaminen on alkanut vuonna 2015 keskustakorttelin ja siihen kuuluvan Tripla-keskuksen rakentamisella. Myös ratapihakortteleiden asemakaavoitus on käynnissä. Kyseisen alueen asemakaava pyritään vahvistamaan vuoden 2017 aikana.

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, kaupunkisuunnitteluvirasto ja kaupunginkanslia sekä Senaatti-kiinteistöt ovat tiiviissä yhteistyössä valmistelleet Pasilan rautatieaseman välittömään läheisyyteen sijoittuvan Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailua. Kilpailu on tarkoitus käynnistää tammi-helmikuussa 2017.

Suunnittelutilanne

Keski-Pasilan osayleiskaavassa (saanut lainvoiman 2006) suunnittelualaue on varattu keskustatoimintojen alueeksi, jota kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen ja virkistykseen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Tornialueelle on merkitty ohjeellisesti rakennusoikeutta 100 000–



130 000 k-m². Osayleiskaavan oikeusvaikutteisuus ei kuitenkaan koske kerrosalamääritystä.

Pääosa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta. Alueen laidoilla on voimassa asemakaavoja vuosilta 1979–2008.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.6.2012 tornialueen asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi. Hyväksytty asemakaavaluonnos perustuu Cino Zucchi Architeti -toimiston vuonna 2009 laatimaan tornialueen viitesuunnitelmaan. Asemakaavaluonnoksessa alueelle on mahdollistettu kymmenen 20–40-kerroksisen tornitalon rakentaminen Pasilansillan eteläpuolelle. Alueen kokonaisrakennusoikeus on asemakaavaluonnoksen mukaisesti noin 182 000 k-m².

Asemakaavaluonnos on liitteenä 3.

Veturitien eteläosan asemakaava on tullut voimaan vuonna 2015. Katujen rakennussuunnittelu on käynnissä ja osin jo rakenteilla.

Keskustakorttelin asemakaava on tullut voimaan vuonna 2015. Triplakeskuksen rakennustyöt ovat käynnissä.

Kilpailuohjelman valmistelun vaiheet ja vuorovaikutus

Helsingin kaupunki on järjestämässä yhteistyössä Suomen valtion kanssa Keski-Pasilan tornialuetta koskevan kaksivaiheisen Arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun. Kilpailu on luonteeltaan arkkitehtuurikilpailu, johon sisältyy kilpailuohjelmassa määritellyn aloitusalueen tontinluovutus kilpailun aikana tarkennetuilla luovutusehdoilla.

Kilpailun tarkoituksena on löytää noin 150 000 - 200 000 k-m² asuin-, toimisto- ja liiketiloja sisältävä korkeatasoinen suunnitelma tornialueen asemakaavoituksen pohjaksi ja toteuttamiseksi. Kilpailun tavoitteena on myös löytää ostaja ja toteuttaja noin 40 000 - 65 000 k-m²:n aloitusalueelle sekä mahdollisesti myöhemmin myös aloitusalueen eteläpuolella sijaitsevalle alueelle. Tavoitteena on laatia voittaneen työn pohjalta asemakaava länsialueelle ja mahdollisesti koko suunnittelualueelle.

Kilpailun ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat laativat suunnitelmaehdotuksensa koko suunnittelualueelle. Suomen valtion ja Helsingin kaupungin nimeämä arviointiryhmä valitsee 1. vaiheen ehdotusten laatuarvioinnin perusteella jatkoon 2 - 4 parasta kilpailijaa.

Kilpailun toisessa vaiheessa kilpailijat laativat tarkennetun suunnitteluratkaisun kilpailun aloitus- ja länsialueelle. Kilpailun järjestäjät neuvottelevat kilpailun 2. vaiheeseen valittujen ehdokkaiden kanssa kilpailun aloitusalueen toteutussopimuksen. Kilpailun voittajan ratkaisemisesta



ja toteutussopimuksen hyväksymisestä päättää kaupungin osalta kaupunginvaltuusto.

Kilpailua on valmisteltu Senaatti-kiinteistöjen, kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja kaupunginkanslian yhteistyönä. Kilpailun lähtökohdat on hyväksytty valtion ja Helsingin kaupungin Keski-Pasilan yhteistyöryhmässä 28.9.2016.

Alustava kilpailuohjelma (beta-versio) julkaistiin kilpailun kotisivuilla syksyllä 2014: www.helsinkihighrise.fi

Alustavasta kilpailuohjelmasta on kansalaisilla ollut mahdollisuus antaa verkkopalautetta KSV Forumilla 17.10.–16.11.2014. Palautteissa toivottiin korkeampia (vähintään 20 kerroksisia) torneja, myös matalia rakennuksia, jalankulkuympäristöä eläväksi ja mielenkiintoiseksi, radan päälle rakentamista ja todettiin Veturitien väylämäisyyden pilaavan alueen.

Potentiaalisia kilpailijoilta varten järjestettiin kilpailun esittelyseminaari Pasilassa 3.12.2014 ja heiltä pyydettiin myös palautetta alustavasta kilpailuohjelmasta. Palautteissa toivottiin asunto-/toimistojakaumaan enemmän joustoa, aloituksen muuttamista asuntopainotteisemmaksi ja siirtämistä keskialueelta länsialueelle, riittävästi vapausasteita suunnitteluun ja tornien lisäksi laajapohjaisia, matalampia rakennuksia toimitoille. Lisäksi esitettiin kilpailun ajankohtaan ja hybridirakentamiseen liittyviä ongelmia. Alueen brändäystä pidettiin tärkeänä kuten myös elävää ja mielenkiintoista jalankulkuympäristöä.

Saatu palaute on otettu huomioon siten, että kilpailu on muutettu kaksivaiheiseksi ja aloitusalue on siirretty länsialueelle aloituksen asuntopainotteisuuden lisäämiseksi. Lisäksi suunnitteluvaatimuksia on karsittu ja muutettu ohjeellisiksi.

Kilpailuohjelma on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Kilpailun jatkovalmistelu

Kilpailuohjelman luonnos on julkaistu kilpailun kotisivuilla 4.10.2016.

Lopulliset asiakirjat kilpailukutsuineen pyritään julkaisemaan tammi-helmikuussa 2017. Kilpailuohjelman ja toteutussopimusluonnoksen viimeistely jatkuu kilpailun ohjausryhmän ja kilpailusihteerin toimesta koko loppuvuoden 2016.

Arviointityön asiantuntijoiksi valitut henkilöt osallistuvat kilpailun ohjausryhmän ja kilpailusihteerin kanssa kilpailuohjelmaan sisältyvien arviointikriteerien ja kilpailuehdotusten laadintaohjeiden viimeistelyyn.



Kaupungin osalta asiakirjat tulee lähtökohdiltaan hyväksyä kaupunginhallituksessa ja valtuustossa. Kaupungin omistaman maan osalta alue tulee varata kilpailun järjestämiseksi. Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin tulee yhteisessä ohjausryhmässään hyväksyä lopulliset kilpailuasiakirjat niiden valmistuttua ja ennen kuin ne julkaistaan.

Kilpailuaikataulu

Tornialueen kilpailu pyritään käynnistämään yleisellä ilmoittautumiskutsulla tammi-helmikuussa 2017, jolloin myös julkaistaan kilpailuasiakirjat. Kilpailuseminaari järjestetään helmikuussa 2017.

Kilpailun ensimmäisen vaiheen aikana laadittavat suunnitelmaehdotukset jätetään arvioitaviksi keväällä 2017 (osallistumishakemus). Kilpailijoilta pyydetään jättämään myös ehdotukset toteutussopimuksen muutoksista sekä tiedot kilpailijan vähimmäisvaatimusten täyttymisestä.

Kesällä 2017 tarkistetaan kilpailijoiden kelpoisuus ja suunnitelmaehdotuksen vähimmäisvaatimusten mukaisuus. Kilpailun toiseen vaiheeseen valitaan 1. vaiheen arviointikriteerien perusteella 2-4 laadullisesti parhaimman ehdotuksen laatinutta kilpailijaa. Kilpailun toinen vaihe käynnistyy syksyllä 2017.

Kilpailun toisen vaiheen aikana laadittavat tarkennetut suunnitteluratkaisut on tarkoitus jättää arvioitavaksi keväällä 2018. Kilpailun tulos on tarkoitus julkistaa alkusyksyllä 2018.

Kilpailuorganisaatio

Kilpailuorganisaatio koostuu arviointiryhmästä, ohjausryhmästä sekä sihteeristöstä.

Kilpailun arviointiryhmä vastaa suunnitelmien laatuarvioinnista. Arviointiryhmässä on neljä valtion (Senaatti-kiinteistöjen) ja neljä Helsingin kaupungin nimeämää jäsentä, joita arvioinnissa avustaa kilpailun sihteeristö, kilpailun ohjausryhmä ja nimetyt asiantuntijat. Päätös kaupungin jäsenten nimeämisestä tulee tehtäväksi erikseen.

Arviointiryhmä päättää ensimmäisestä vaiheesta jatkoon valittavat kilpailijat ja ehdottaa kaupungille ja valtiolle toisen vaiheen voittajaksi valittavaa kilpailijaa. Arviointiryhmä päättää myös tarvittaessa kilpailijoiden arvioinnin perusteella tapahtuvasta poissulkemisesta. Jos suunnitelmaehdotus ei kilpailuohjelmassa asetettuja täytä ehdottomia vaatimuksia, arviointiryhmä voi päättää sen sulkemisesta pois kilpailusta.

Kilpailun ohjausryhmä vastaa kilpailun valmistelusta ja läpiviennistä, kilpailijoiden vähimmäisvaatimusten täyttymisen tarkistamisesta, sopimusneuvotteluista ja toteutussopimuksen laatimisesta sekä avustaa ar-



viointiryhmää ohjaamalla ja varmistamalla sihteeristön toimintaa. Ohjausryhmällä on oikeus sulkea osallistuja kilpailusta, mikäli kilpailija ei täytä vähimmäisvaatimuksia, samoin, mikäli ohjausryhmä havaitsee, että voittajaehdokkaan suunnitelmaehdotusta ei asiantuntijoiden näemyksen mukaan ole teknisesti mahdollista toteuttaa. Jos kilpailijan kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen toteutus sopimuksesta tai kilpailija ei jätä sitovaa tarjousta aloitusalueen ostamisesta tai toteuttamisesta, ohjausryhmä voi todeta, ettei laatuarviointiin päästä.

Arviointiryhmän tueksi muodostetaan kilpailusihteeristö, jota tukevat eri alojen asiantuntijat. Sihteeristöön kuuluu ulkopuolinen konsultti (kilpailusihteerit), SAFA:n edustaja sekä valtion ja kaupungin yhdessä nimeämät sihteerit. Sihteeristö kokoaa ehdotusten kokonaisarviointit asiantuntijoiden lausuntojen pohjalta.

Päätökset kilpailun voittajasta ja aloitusalueen toteutus sopimuksen hyväksymisestä tekevät Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin kaupunginvaltuusto. Lisäksi eduskunta päättää valtion maaomaisuuden myynnin.

Sopimustilanne Helsingin kaupungin ja Suomen valtion välillä

Helsingin kaupungin ja Suomen valtion välillä on solmittu 30.12.2002 aiesopimus koskien Keski-Pasilan tulevan maankäytön periaateratkaisuita. Aiesopimuksen mukaisesti kaupunki on käynnistänyt sopimuksen mukaisen alueen kaavoittamisen Keski-Pasilassa ja Keski-Pasilan osayleiskaava on tullut voimaan vuonna 2006. Aiesopimusta toteutukseen osapuolet ovat järjestäneet Keski-Pasilan keskustakorttelia koskevan suunnittelu- ja toteutus kilpailun sekä tehneet keskustakorttelia koskevan tarkemman yhteistyösopimuksen. Edellä mainitun kilpailun ja sen perusteella solmittujen sopimusten mukainen kiinteistökauppa koskien keskustakorttelin maa- aluetta on tehty 3.3.2016.

Aiesopimukseen perustuen Senaatti-kiinteistöt on käynnistänyt yhteistyössä kaupungin kanssa myös ratapihakortteleiden tontinluovutus kilpailut sekä tornialueen kilpailun valmistelun. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.3.2016 asettaa ratapihakortteleita koskevan asemakaavaehdotuksen nähtäville 8.4.–9.5.2016 ja käsittelee tarkistetun asemakaavaehdotuksen 2017.

Kaupungin ja Suomen valtion välillä valmistellaan vuonna 2002 allekirjoitetun aiesopimuksen pohjalta yhteistyösopimusta tornialueesta. Näissä tullaan sopimaan muun muassa osapuolten välisistä kustannusten ja tulojen jakautumisesta, alueiden luovutusperiaatteista sekä organisointi ja toimintatavoista. Sopimusten pääkohdista vallitsee osapuolten kesken yhteisymmärrys, mutta joiltain osin sopimus edellyttää vielä neuvotteluja ennen kuin se voidaan tuoda päätöksentekoon.



Yhteistyösopimus on tarkoitus saattaa kaupungin päätöksentekoon ennen kuin kilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset on jätettävä arvioitavaksi, ellei erikseen myöhemmin toisin päätetä.

Alueen omistus ja hallinta

Helsingin kaupunki omistaa noin 39 % kilpailun aloitusalueesta ja noin 45 % kilpailussa määritellystä länsialueesta. Pääasiallisesti kilpailun kohteena olevan alueen omistaa Suomen valtio.

Toteutussopimus

Kilpailun aloitusalueesta valmistellaan kilpailun 2. vaiheeseen valittujen kilpailijoiden kanssa toteutussopimus. Toteutussopimuksessa sovitaan osapuolten välisistä velvoitteista, oikeuksista ja vastuista hankkeen toteuttamiseksi.

Toteutussopimusta täsmennetään kunkin 2. vaiheeseen valitun kilpailijan aloitusalueen suunnitteluratkaisun perusteella siten, että sopimus on tasapuolinen ottaen kuitenkin huomioon kunkin kilpailijan suunnitteluratkaisun erityispiirteet. Suunnitteluratkaisun arvioinnin edellytyksenä on, että kilpailija hyväksyy laaditun toteutussopimuksen ja jättää sitovan tarjouksen aloitusalueen ostamisesta ja toteuttamisesta.

Toteutussopimuksessa sovitaan muun muassa seuraavista kilpailun aloitusaluetta koskevista asioista:

Kiinteistökauppojen tarkemmat yksityiskohdat, toteutusaika ja vaiheistus liikennejärjestelyineen sekä välitavoitteet. Toteutussopimuksessa voidaan myös sopia, että kilpailun järjestäjät ja kilpailun voittaja sitoutuvat neuvottelemaan kilpailun aloitusalueen eteläpuolella sijaitsevien tonttien toteuttamisesta ja lunastamisesta 12 kuukauden ajan kilpailun aloitusalueen ensimmäisen tornin rakentamisen käynnistämisestä.

Lisäksi toteutussopimuksessa sovitaan seuraavista asioista, joista ei ole lähtökohtaisesti mahdollista neuvotella:

Kilpailun aloitusalueen rakennusoikeuden yksikköhinnat, kilpailun voittajan velvollisuus lunastaa velvoiteautopaikkoja kilpailualueen pohjoispuolella sijaitsevasta rakenteilla olevasta Tripla-keskuksen pysäköintilaitoksesta voimassa olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti, kaavoitettavien tonttien ja niille toteutettavien rakennusten liittämismuutokset Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmään ja velvollisuus ryhtyä Keski-Pasilan alueellisen jätteen putkikeräysyhtiön osakkeenomistajaksi yhtiön määräämin ehdoin, sekä velvollisuus toteuttaa tornialueen ja Tripla-keskuksen väliset yhteydet voimassa olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.



Kaupunginhallitukselle ja osin valtuustolle esitetään hyväksyttäväksi nämä kilpailun aloitusalueen toteutussopimusluonnokseen kirjattavat pääperiaatteet.

Kaupunginvaltuuston ja -hallituksen päätöksiin perustuva toteutussopimusluonnos pääkohtineen esitetään kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi ennen kilpailun käynnistämistä. Kilpailun voittajan kanssa aloitusalueesta solmittava lopullinen toteutussopimus siihen liittyvine kiinteistökaupan esisopimuksineen esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi samassa yhteydessä kilpailun voittajan ratkaisemisen kanssa.

Toteutussopimukseen sisällytetään voittanut suunnitelma kaikkine liitteineen, kilpailun järjestäjän kolmannen osapuolen kanssa solmimat ja aloitusaluetta koskevat pysäköintiä, jätteen putkikeräystä ja yhteisjärjestelyjä koskevat sopimukset sekä tarvittavat tekniset autopaikkoja, kestävän kehityksen periaatteita sekä palo- ja pelastusmääräysten noudattamista ym. koskevat liiteasiakirjat.

Rahoitus- ja hallintamuodot

Tornirakentamisesta tehtyjen selvitysten perusteella voidaan todeta tornirakentamisen olevan kustannuksiltaan asuinkerrostalotuotantoa huomattavasti hintavampaa, mistä johtuen tornialueelle toteutettava asuntotuotanto on tarkoituksenmukaista toteuttaa sääntelemättömänä ja vaaparahoitteisena tuotantona.

Keski-Pasilan alueella kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon on tarkoitus osoittaa tontteja mm. toteutettavuudeltaan helpommalta ns. ratapihakortteleiden alueelta. Koko Pasilan asuntotuotannossa noudatetaan AM-ohjelman mukaista rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa kaupungin ja Suomen valtion välillä vastaisuudessa tarkemmin sopimalla tavalla.

Rakennusoikeuden hinnoittelu ja tontinluovutusperiaatteet

Kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt ovat teettäneet kilpailun valmistelun yhteydessä markkinaselvityksiä Keski-Pasilan tornitaloihin ja muun muassa niiden rakennusoikeuden käypiin yksikköhintoihin liittyen. Vastaavia rakennusoikeuden yksikköhintoja on käytetty myös Keski-Pasilan keskustakorttelin kilpailuohjelmassa edellytettynä vähimmäishintoina. Lisäksi esitetyn suuruusluokan mukaisia yksikköhintoja on käytetty Kalasataman keskukseen toteutettavien tornirakentamiseen myytyjen tonttien kohdalla.

Kaupunginvaltuustolle esitetään edellä esitetyn perusteiden hyväksyttäväksi kilpailuohjelman ja kilpailun aloitusalueesta neuvoteltavien toteutussopimusten lähtökohdiksi otettavat hinnoitteluun ja tontinluovutuksen muihin ehtoihin liittyvät seuraavat tontinluovutusperiaatteet:



Kilpailualueen aloitusalueella esitetään noudatettavan seuraavia tontinluovutusperiaatteita ja hinnoittelua (hinnoittelu päivitetty elinkustannusindeksin tasolle 10/2016 kiinteistölautakunnan lautakunnan esityksen jälkeen):

- Tontit luovutetaan myymällä.

- Kilpailuohjelmassa ilmoitettavat asuin-, liike-, hotelli- ja toimisto- sekä muun vastaavan rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat kiinteitä jäljempänä mainittuja indeksitarkistuksia lukuun ottamatta.

- Aloitusalueen tonttihinnoittelussa noudatetaan seuraavia rakennusoikeuden vähimmäishintoja:

Liikerakennusoikeus 645 euroa/k-m².

Toimisto- ja muu vastaava rakennusoikeus 540 euroa/k-m².

Asuinrakennusoikeus 860 euroa/k-m².

Hotellirakennusoikeus 540 euroa/k-m².

- Muiden tilojen hinnat määritetään tapauskohtaisesti erikseen käyvän arvon periaatetta noudattaen. Muita tiloja voivat olla esimerkiksi julkiset palvelutilat, ryhmätilat tai muut Y-käyttötarkoituksen mukaiset tilat sekä kunnallistekniikkaa palvelevat tilat.

- Rakennusoikeuden yksikköhinnat sidotaan elinkustannusindeksiin. Elinkustannusindeksin pisteluvun lähtötason sekä rakennusoikeuden yksikköhintojen indeksitarkistusten määräytymisperiaatteet vahvistaa kiinteistölautakunta.

- Kiinteistölautakunta vahvistaa kilpailuohjelman liitteeksi otettavaan toteutus sopimusluonnokseen kirjattavat kilpailussa noudatettavat lopulliset rakennusoikeuden yksikköhinnat sekä lopulliset kauppahinnan määräytymisperiaatteet. Määräytymisperiaatteet valmistellaan yhteistyössä Suomen valtion kanssa. Lisäksi kiinteistölautakunta vahvistaa kilpailualueen aloitusalueella noudatettavat muiden kuin edellä mainittujen käyttötarkoitusten rakennusoikeuden yksikköhinnat.

Esitettyjä rakennusoikeuden yksikköhintoja voidaan pitää kohtuullisina ja tarkoituksenmukaisina ottaen huomioon tornirakentamiseen ja hankkeen sijaintiin liittyvät haasteellisuudet.

Lopuksi

Esitys perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kiinteistölautakunnan esityksiin ja on sisällöltään niiden mukainen. Kaupunkisuunnittelu-



09.01.2017

Kaj/5

lautakunnan esitys on liitteenä 4 ja kiinteistölautakunnan esitys päätöshistoriassa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Kilpailuohjelma
- 3 Asemakaavaluonnoksen kartta, päivätty 5.6.2012
- 4 Kslk 22.11.2017 (401 §), Keski-Pasilan tornialueen kilpailuohjelma

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Senaatti-kiinteistöt

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 19.12.2016 § 1140

HEL 2016-011649 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



09.01.2017

Kaj/5

Käsittely

19.12.2016 Pöydälle

Asian aikana kuultavina olivat Dan Mollgren ja Niina Puumalainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Henrik Nyholmin ehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 03.11.2016 § 451

HEL 2016-011649 T 10 01 01 00

Eesitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Keski-Pasilasta liitteenä nro 1 olevan kartan mukaisen likimääräisen alueen suunnittelu- ja toteutuskilpailua varten 31.12.2018 saakka.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan hyväksymään kilpailun aloitusalueen toteutussopimusluonnoksen yleiset periaatteet, jotka noudattavat seuraavia pääperiaatteita:

1

Kilpailun voittaja on velvollinen lunastamaan Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välisen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti velvoiteautopaikkoja kilpailun suunnitteluohjelmassa määritellyn aloitusalueen pohjoispuolella sijaitsevasta, rakenteilla olevasta Tripla-keskuksen pysäköintilaitoksesta (48 000 euroa (alv. 0 %) / velvoiteautopaikka + vuotuinen 2,5 %:n korotus).

2



Kilpailun voittaja on velvollinen toteuttamaan Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välisen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti tornialueen aloitusalueen ja Tripla-keskuksen väliset yhteydet ja niihin liittyvät rakenteet.

3

Alueelle kaavoitettavien tonttien ja niille toteutettavien rakennusten tulee liittyä Keski-Pasilan alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään. Tonttien omistajat tai haltijat ovat velvollisia ryhtymään jäteyhtiön osakkeenomistajiksi, suorittamaan osaltaan osakkeiden merkintähinnoilla järjestelmän investointikustannukset jäteyhtiölle ja tekemään tarvittavat sopimukset jäteyhtiön kanssa siten kuin jäteyhtiön, Senaatti-kiinteistöjen ja kaupungin kanssa erikseen sovitaan.

4

Tornialueen aloitusalueelle sekä tornialueen länsialueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutetaan sääntelemättömänä vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

5

Kohtien 1-4 lisäksi toteutus sopimuksessa on sovittava myös muun muassa kiinteistökauppojen yksityiskohdista, rakentamisen toteutusaikasta ja vaiheistuksesta liikennejärjestelyineen sekä rakentamisen välitavoitteista. Toteutus sopimuksessa voidaan myös sopia, että kilpailun järjestäjät ja kilpailun voittaja sitoutuvat neuvottelemaan aloitusalueen eteläpuolella sijaitsevien tonttien toteuttamisesta ja lunastamisesta 12 kuukauden ajan aloitusalueen ensimmäisen tornin rakentamisen käynnistymisestä.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus toteaa, että Suomen valtion ja Helsingin kaupungin välillä solmitaan yhteistyösopimus koskien muun muassa tornialueen suunnittelua ja toteutusta. Sopimus on esitettävä kaupungin toimivaltaisen toimielimen hyväksyttäväksi ennen kuin kilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset on jätettävä arvioitavaksi, ellei toisin erikseen myöhemmin päätetä. Sopimusvalmistelun lähtökohtana pidetään vuonna 2002 allekirjoitetun osapuolten välisen aiesopimuksen mukaisia periaatteita.

D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kilpailualueen aloitusalueella (noin 40 000 - 65 000 k-m²) noudatetaan seuraavia tontinluovutusperiaatteita:



09.01.2017

Kaj/5

- Tontit luovutetaan myymällä.

- Kilpailuohjelmassa ilmoitettavat asuin-, liike-, hotelli- ja toimisto- sekä muun vastaavan rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat kiinteitä jäljempänä mainittuja indeksitarkistuksia lukuun ottamatta.

- Aloitusalueen tonttihinnoittelussa noudatetaan seuraavia rakennusoikeuden vähimmäishintoja:

Asuntorakennusoikeus 800 euroa/k-m².

Liikerakennusoikeus 600 euroa/k-m².

Hotellirakennusoikeus 500 euroa/k-m².

Toimisto- ja muu vastaava rakennusoikeus 500 euroa/k-m².

- Muiden tilojen hinnat määritetään tapauskohtaisesti erikseen käyvän arvon periaatetta noudattaen. Muita tiloja voivat olla esimerkiksi julkiset palvelutilat, ryhmätilat tai muut Y-käyttötarkoituksen mukaiset tilat sekä kunnallistekniikkaa palvelevat tilat.

- Rakennusoikeuden yksikköhinnat sidotaan elinkustannusindeksiin. Elinkustannusindeksin pisteluvun lähtötason sekä rakennusoikeuden yksikköhintojen indeksitarkistusten määräytymisperiaatteet vahvistaa kiinteistölautakunta.

- Kiinteistölautakunta vahvistaa kilpailussa noudatettavat lopulliset rakennusoikeuden yksikköhinnat sekä lopulliset kauppahinnan määräytymisperiaatteet ennen kilpailun käynnistämistä. Määräytymisperiaatteet valmistellaan yhteistyössä Suomen valtion kanssa. Lisäksi kiinteistölautakunta vahvistaa kilpailualueen aloitusalueella noudatettavat muiden kuin edellä mainittujen käyttötarkoitusten rakennusoikeuden yksikköhinnat.

E

Kiinteistölautakunta päätti osaltaan hyväksyä liitteenä nro 2 olevan kilpailuohjelman luonnoksen sekä oikeuttaa kilpailun järjestäjän tekemään siihen tarvittavia muutoksia, korjauksia ja täydennyksiä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi