



## § 209

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Keski-Pasilan länsitorzialueen maa-alueiden luovutuksesta

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 länsitorzialueeseen etuosto-oikeuttaan.
- tonttipäällikkö oikeutetaan myöntämään länsitorzialueen 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

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

Esittelijä



18.04.2023

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Senaatti-kiinteistöt  
Kymp/kaupunginkaupat/maankäyttösopimukset  
Kymp/maaomaisuus/kaupat

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä ”Senaatti”) ja Helsingin kaupunki (jäljempänä ”kaupunki”) järjestivät yhteistyössä vuosina 2017-2018 Helsinki High Rise - Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun, jonka kohteena oli liitekartan 3 mukainen tornialueen länsiosa.

Kilpailualue muodostui Senaatin ja Kaupungin omistuksessa olevista tornialueen länsiosan alueista, sisältäen ns. optioalueen. Syyskuussa 2017 saatujen kilpailuehdotusten joukosta kilpailun arviointiryhmä valitsi kilpailun toiseen vaiheeseen neljä parhaaksi katsottua ehdokasta. Käytyään neuvottelut toisen vaiheen ehdokkaiden kanssa Senaatti ja kaupunki pyysivät ehdokkailta tarjoukset. Kilpailussa saatiin kaksi tarjousta, joista Skanska CDF Oy ja Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä ”Skanska”) antoivat kilpailijana, yhdessä nimeämänsä yhteistyötahon Sato Oyj:n kanssa toisen. Kilpailun voittajaksi päätettiin kuitenkin kaupunginvaltuuston päätöksellä 28.11.2018 (380 §) toinen taho, jonka kanssa tehty toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on päätynyt sovintosopimuksella 22.6.2022.



Kilpailun voittaneen ehdotuksen sopimusten päättymisen jälkeen Senaatti ja kaupunki ovat katsoneet perustelluksi jatkaa neuvotteluja kilpailussa toiseksi tulleen Skanska-Saton kanssa tornialueen länsiosan toteutuksesta ja kiinteistökaupasta.

Kaupunginhallituksen Helsinki High Rise -kilpailun täytäntöönpanopäätöksen 3.12.2018 (792 §) perusteluissa todetaan Skanskan ja Sato Oyj:n muodostaman kilpailijaryhmän (jäljempänä ”Skanska-Sato”) osallistuneen täyspainoisesti kaikkiin neuvotteluihin ja tuottaneen kilpailun vaatimukset täyttävän Keski-Pasilan tornialueen länsialuetta koskevan suunnitteluratkaisun.

Helsinki High Rise -kilpailussa käytetyt tilalajikohtaiset hinnat todettiin käyviksi perustuen 2022 Senaatin ja kaupungin hyväksymän (kaupunginhallitus 31.1.2022 (88 §) Keskitornin toteutussopimuksen ja siinä käytettyjen hinnoittelun mukaisesti.

Neuvottelujen aikana Sato Oyj on ilmoittanut vetäytyvänsä hankkeesta, jolloin neuvotteluja on jatkettu Skanskan kanssa. Selvyyden vuoksi todettakoon, että Helsinki High Rise -kilpailuohjelman mukaisesti kilpailija (Skanska) sai osallistua kilpailuun yksin tai nimeänsä yhteistyötahon kanssa, jolloin neuvottelujen jatkaminen kilpailijana toimineen Skanskan kanssa oli perusteltua ja kilpailuohjelman mukaista.

Senaatti, kaupunki ja Skanska ovat päässeet neuvottelutulokseen Helsinki High Rise -kilpailuohjelman ja Skanskan päivittämän suunnitteluratkaisun pohjalta toteutussopimuksen sopimusalueen mukaisesta (jäljempänä ”länsitornialue”) toteutuksesta liitteen 1 toteutussopimuksen ja liitteen 2 kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti. Sopimusten kohteena oleva länsitornialue sekä siihen liittyvä optioalue (jäljempänä ”optioalue”) on esitetty liitteen 3 kartassa. Toteutussopimus vastaa olennaisilta osiltaan mahdollisimman hyvin Skanskan kilpailun toisen vaiheen aikaista toteutusratkaisua, kuitenkin huomioiden kilpailuvaiheen ajankohdan ja sopimusten allekirjoittamisen välillä kuluvan ajan sekä tornialueen länsiosan toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset. Kiinteistökaupan esisopimus on osa toteutussopimusta ja tullaan allekirjoittamaan yhtäaikaaisesti toteutussopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

## Esittelijän perustelut

### Suunnitteluratkaisu

Skanskan suunnitteluratkaisu sisältää kaksi tornia sekä paviljonkirakennuksen. Pasilansillan ja Veturitien varteen rakennettava torni on kokonaan liike- ja toimistotilaa (jäljempänä ”toimistotorni”). Toimistotorniin kytkeytyy kaupallisia tiloja sisältävä paviljonkirakennus (jäljempänä



"paviljonkirakennus"). Toinen torni on kokonaan asumista ja se rakentuu liitteen 3 mukaisen länsitornialueen keskivaiheille, Veturitien vie-reen (jäljempänä "asuntotorni").

Toimistotorni on noin 34 000 k-m<sup>2</sup> ja torneista korkein. Toimistotorni koostuu kolmesta osasta (IX, XIX ja XXIX). Sen pääkäyttötarkoitus on toimisto ja alimmat kolme kerrosta sisältävät pääkäyttötarkoituksen lisäksi liiketiloja, jotka avautuvat eri suuntiin eri tasoilla. Rakennuksen ylimmässä kerroksessa sijaitsee kaupallinen tila, joka on avoinna yleisölle. Toimistotornin länsipuolelle Pasilansillan varteen sijoittuu noin 1 150 k-m<sup>2</sup> suuruinen paviljonkirakennus, joka pitää sisällään kaupallisia tiloja. Paviljonki yhdistyy kansirakenteiden alapuolella toimistotorniin. Aukiolta johtaa julkinen yhteys Pasilansillan toisella puolella olevaan Triplan kauppakeskukseen.

Asuntotorni on noin 18 800 k-m<sup>2</sup> ja sen pääkäyttötarkoitus asuminen. Asunnot ovat hallintamuodoltaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia ja lähtökohtaisesti omistusasuntoja. Asuntotornin maantasokerroksissa on liiketiloja ja muita asuinrakennusta palvelevia tiloja. Asuntotorni sijoittuu länsitornialueen keskivaiheille ja lepää pedestaalien päällä. Pedestaalit sisältävät sekä aukiolle ja kulkuväylien varteen suunnattuja liiketiloja, että talon asukkaille tarkoitettuja asuntopihojen suuntaan avautuvia tiloja. Tornissa on noin XXVIII kerrosta. Asuntotornin ylimmässä kerroksessa sijaitsee asukkaiden yhteistiloja.

Torni- ja paviljonkirakennusten lisäksi suunnitteluratkaisu käsittää osin rakennusten käyttäjiä, ja osin yleistä jalankulkua palvelevat aukio- ja piha-alueet porras- ja kansirakenteineen sekä maan- ja kannen alaiset pysäköinti- ja huoltotilat. Korttelin läpi kulkee yleiset jalankulkuyhteydet sekä kaikille avoin sisäyhteys keskustakortteliin eli Triplaan.

Piha-alueet sekä muut aukoiden ja kulkuyhteyksien ulkopuoliset alueet istutetaan vehreiksi, puistomaisiksi maisematiloiksi, joilla sijaitsee mm. jalankulkureittejä, liikuntamahdollisuuksia ja leikkipaikkoja. Korttelin läpi kulkee julkisia esteettömiä jalankulkuyhteyksiä Veturitien varteen, Pasilankadun raitiotiepysäkille ja Pasilansillalle.

Optioalue jää länsitornialueen ulkopuolelle ja sijaitsee sen länsipuolella. Optioalue rajautuu Pasilankatuun sekä pohjoisesta osin Pasilansiltaan mahdollistaen kahden tornin ja noin 27 000 k-m<sup>2</sup> rakentamisen. Optioalue on tarkoitettu toteuttaa kohtuullisessa, erikseen sovittavassa aikataulussa länsitornialueen rakentamisen päätyttyä tai limittäin sen rakentamisen kanssa. Optioalueen kaupasta ja toteuttamisesta aikatauluineen sovitaan tarkemmin sitä koskevassa, myöhemmin neuvoteltavassa kiinteistökaupan esisopimuksessa ja toteutussopimuksessa. Toteutussopimuksessa sovitaan tarkemmin optioalueen neuvotteluiden



käynnistämisestä Senaatin, kaupungin ja Skanskan välillä sekä toimista, jos neuvottelut eivät tuota tulosta.

Rakennusoikeus koko tornialueen länsiosassa on n. 81 000 k-m<sup>2</sup>, josta länsialueella on 54 000 k-m<sup>2</sup> ja optioalueella 27 000 k-m<sup>2</sup>. Tornialueen länsiosassa on asumista n. 57 % ja liike- ja toimistotilaa 43 %. Tämä tarkoittaa 500-600 asuntoa noin 800-900 asukkaalle.

### Helsinki High Rise -kilpailun vaatimusten mukaisuus

Suunnitteluratkaisu täyttää hyvin Helsinki High Rise -kilpailun vaatimukset:

- Rakennuksiin sijoitetaan toimisto-, asuin- ja liiketiloja
- Kokonaisrakennusoikeuden määrä koko tornialueen länsiosassa vaatimuksen mukaan vähintään 85 000 k-m<sup>2</sup> ja suunnitteluratkaisun mukaisesti n. 81 000 k-m<sup>2</sup>, josta länsitornialueelle n. 54 000 k-m<sup>2</sup>
- Asuinkerrosalaa vaatimuksen mukaan tornialueen länsiosaan 30 - 70 % ja suunnitteluratkaisun mukaisesti n. 57 %
- Koko suunniteltu vaatimuksen mukaan vähintään 4 tornitaloa
- Tornitalojen korkeuden suhde leveyteen on vähintään 2:1
- Rakennuksiin tulee liike-, kahvila- tai muita asiakaspalvelutiloja.
- Pasilansillan reunaan suunniteltu vaaditut 2 tornitaloa.
- Torneista itäisimmän räystäskorkeus on korkeampi kuin Triplan keskiosan (+94) ja tämä on tornialueen länsiosan rakennuksista korkein.
- Itäisimmän tornitalon yläosassa on liiketila
- Länsitornialueen rakennusten ja Pasilansillan välinen kansi on tasossa noin +27...+29
- Keskellä on vaadittu torniaukio, jolta jalankulkuyhtys Pasilansillan ali keskustakortteliin sekä esteettömät ja aina käytettävissä olevat jalankulkuyhteydet Pasilansillalle, Pasilankadulle ja Veturitielelle
- Kansialueet ovat järjestettynä viihtyisiksi korkeatasoisin materiaalein ja istutuksilla
- Auto- ja pyöräpaikat on suunniteltu vaatimusten mukaisesti

### Valtion ja kaupungin väliset sopimukset Keski-Pasilan alueesta

Keski-Pasilan rakentaminen perustuu valtion ja kaupungin välillä laadittuihin sopimuksiin. Ensimmäinen tähän liittyvä sopimus on vuonna 2002 tehty aiesopimus, jossa sovittiin alueen rakentamisesta sen jälkeen, kun Keski-Pasilan alaratapihaa ei Vuosaaren uuden sataman valmistuessa enää tarvittu kantakaupungin satamien tavaraliikennejärjestelyihin. Kyseinen sopimus on korvattu vuonna 2017 allekirjoitetulla Keski-Pasilan osayleiskaavan mukaisen alueen kattavalla yhteistyösopimuksella.



Keski-Pasilan osayleiskaavan aluetta koskevassa yhteistyösopimuksessa todetaan, että koko sopimusalueelle kaavoitettavan uudis- ja lisärakennusoikeuden arvo jaetaan Senaatin ja kaupungin kesken siten, että ensimmäisen 250 000 k-m<sup>2</sup>: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-m<sup>2</sup>, arvo jaetaan osapuolten kesken siten, että Senaatin osuus siitä on 2/3 ja kaupungin osuus 1/3. Uudis- ja lisärakennusoikeus on ylittänyt 250 000 k-m<sup>2</sup> 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 §).

#### Etuosto-oikeus

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

#### Toteutussopimus

Toteutussopimusluonnos on liitteenä 1. Toteutussopimusluonnoksen kirjoitusasua ei ole viimeistely; viimeistely suoritetaan Senaatin ja Skanskan kanssa ennen toteutussopimuksen allekirjoittamista, kuitenkin niin, etteivät sopimuksen oikeudet eikä velvollisuudet muutu sopijapuolten välisissä neuvotteluissa saavutetusta. Toteutussopimuksessa on sovittu länsitornialueen toteuttamisesta, alueiden luovuttamisesta sekä mm. optioalueen yhteisistä järjestelyistä. Samanaikaisesti toteutussopimuksen kanssa allekirjoitetaan kiinteistökaupan esisopimus.

Toteutussopimus on tarkoitus allekirjoittaa kaupungin, Senaatin ja Skanskan välillä touko-kesäkuussa 2023, edellyttäen että Senaatin hallitus on hyväksynyt valtion maiden osalta kiinteistökaupan ja kaupunki osaltaan on hyväksynyt toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.



Kaavoituksen ja tarkemman jatkosuunnittelun edetessä joudutaan toteutus sopimukseen todennäköisesti tekemään muutoksia. Kaupunkiympäristön toimialajohtaja tulee tämän vuoksi oikeuttaa tekemään toteutus sopimukseen tarvittavat muutokset, edellyttäen kuitenkin, ettei sopimuskokonaisuus muutu olennaisesti.

Ostovelvoiteautopaikkojen lunastaminen Triplasta ja liittyminen alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään

Länsitornialueen toteuttajan lisävelvoitteeksi tulee ostovelvoiteautopaikkojen lunastaminen Triplasta. Lunastaminen perustuu Keski-Pasilan keskustakorttelia koskevaan kaupungin, Senaatin, Väyläviraston ja YIT Rakennus Oy:n väliseen toteutus sopimukseen, jossa on sovittu, että YIT Rakennus Oy toteuttaa Triplaan 700 velvoiteautopaikkaa Keski-Pasilan tornialueen asuntojen ja toimistojen tarpeita varten.

Senaatti ja kaupunki ovat sitoutuneet 3.3.2016 allekirjoitetun Keski-Pasilan keskuksen ja Keski-Pasilan tornialueen välisen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti velvoittamaan tornialueen tulevat tontinostajat lunastamaan mainitut autopaikat.

Kilpailuohjelmassa kaupunki ja Senaatti ovat määränneet, että edellä mainituista autopaikoista 600 autopaikkaa osoitetaan länsitorni- ja optioalueelle. Toteutus sopimuksessa on sovittu, että länsitornialueen toteuttaja lunastaa 419 kappaletta länsitornialueen käyttöön tarvittavia ostovelvoiteautopaikkoja; loput 181 autopaikkaa osoitetaan optioalueelle.

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

Optioalue ja yhteiset järjestelyt

Optioalue sijoittuu liitteen 3 mukaisen alueen länsiosaan Pasilankatua vasten sisältäen noin 27 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Alue käsittää Skanskan suunnitteluratkaisun mukaisesti XXIX-kerroksisen ja XXV-kerroksisen asuintornin niihin liittyvine jalustaosineen sekä aukio- ja pihajalustaosineen. Tornien maantasokerroksessa ja muissa jalustaosissa on eri tasoilla katualueelle ja aukiolle avautuvia liiketiloja ja muita monikäyttötiloja. Pohjoiseen torniin liittyy lisäksi porras- ja kansirakenteita sekä maan- ja kannen alaisia pysäköinti- ja huoltotiloja, jotka kytkeytyvät länsitornialueen rakenteisiin ja tiloihin. Pasilankatuun rajautuva kallioalue pyritään säilyttämään eteläosastaan ja liitetään osaksi korttelia-



luen kokonaissuunnitelmaa. Pasilankadulta sekä Pasilansillalta toteutetaan laadukkaat kulkuyhteydet aukiolle.

Optioalue ei kuulu länsitornialueeseen ja näin toteutus sopimuksen sopimusalueeseen, vaan sitä koskien järjestetään omat sopimusneuvottelut, joiden perusteella laaditaan erikseen optioaluetta koskeva toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus. Skanskalla on neuvotteluoptio toteutus sopimuksessa sovittavien ehtojen mukaisesti, jonka mukaan neuvottelut optioalueesta käydään länsitornialueen rakentamisen päätyttyä tai limittäin sen kanssa kuitenkin siten, että neuvottelut aloitetaan viipymättä asemakaavan voimaan tulon jälkeen. Erityisesti neuvottelut koskevat optioalueen kauppahintaa, rakentamisen aikataulua sekä neuvoteltavan alueen laajuutta.

Jos Senaatti ja kaupunki eivät pääse Skanskan kanssa sopimukseen optioalueesta, siten että sitä koskeva kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettuna 18 kuukauden kuluessa länsitornialueen kiinteistökauppojen toteuttamisesta, optio raukeaa ja Senaatti ja kaupunki kilpailuttavat optioalueen uudelleen.

Suunnitteluratkaisun mukaan optioalueelle sijoittuvat osin länsitornialueen kanssa yhteiset rakenteet, jotka Skanska toteuttaa länsitornialueen toteuttamisen yhteydessä. Yhteisistä rakenteista aiheutuvat toteutuskustannukset ovat Skanskan arvion mukaan yhteensä 3 110 000 euroa, alv 0 % (lisättyä indeksitarkastuksilla ja arvonlisäveron määrällä, summa 3 856 400 euroa, alv 24 %) ja nämä toteutuskustannukset ovat Skanskan loppukauppahintavelkaa. Mikäli Skanska ostaa optioalueen tai sen osan, ottaa se optioaluetta koskevassa kauppakirjassa vastatakseen yhteisten rakenteiden kustannukset kaupassa määriteltävässä laajuudessa, jolloin samassa yhteydessä tarkastettu loppukauppahintavelka eräännyttäväksi maksettavaksi.

Mikäli sopimusta optioalueen tai sen osan kaupasta ja toteutuksesta ei tule, ovat Senaatti ja kaupunki oikeutettuja etsimään optioalueelle tai sen osalle toteuttajan uuden kilpailun kautta. Kilpailun voittaja ottaa tällöin vastatakseen yhteisten rakenteiden kustannukset.

Mikäli Senaatti ja kaupunki eivät ole solmineet optioaluetta tai sen osaa koskevaa kiinteistökauppaa kolmannen osapuolen kanssa 40 kk:n kuluessa Skanskalle varatun neuvotteluajan (18 kk) päättymisestä, sitoutuvat Senaatti ja kaupunki vastaamaan 2/3 yhteisten rakenteiden toteuttamisesta aiheutuvista optioalueelle kohdistettavista kustannuksista, kuitenkin siten, että kiinteistön omistajien vastuun enimmäismäärä on enintään 3 110 000 euroa (lisättyä indeksitarkastuksilla ja arvonlisäveron määrällä, summa 3 856 400 euroa, alv 24 %), josta kaupungin osuus on 1/3 ja Senaatin 2/3.





Skanskalla on oikeus käyttää optioaluetta työmaa-alueenaan kaupungin taksaluettelon mukaisesti määräytyvin taksoin. Koska Skanska on velvollinen kustannuksellaan ja vastuullaan suorittamaan länsitornialueen rakentamisen yhteydessä toteutussopimuksen mukaisia maanrakennustöitä optioalueella, hyvitetään nämä optioalueella tehtävät kustannukset vuokran määrässä.

Valtion ja kaupungin velvollisuudet ja vastuut toteutussopimuksen mukaan

Senaatti ja kaupunki sitoutuvat toteutussopimuksessa sovitulla tavalla aktiivisesti myötävaikuttamaan siihen, että Skanskan kanssa kumppanuuskaavoituksella saadaan voimaan tornialueen länsiosan asemakaava, joka mahdollistaa Skanskan esittämän suunnitteluratkaisun toteuttamisen länsitornialueelle. Myös optioalue kaavoitetaan tässä yhteydessä. Tavoitteena on, että rakentamista varten tarvittava asemakaava tulisi voimaan keväällä 2025 ja rakentaminen voisi käynnistyä viimeistään 2026.

Senaatti ja kaupunki muutoinkin sitoutuvat myötävaikuttamaan hankkeen toteuttamista yhteistyössä Skanskan kanssa esim. työmaa-aikaisten liikennejärjestelyiden osalta, jotka tullaan toteuttamaan Skanskan laatimien ja kaupungin asiantuntijoiden hyväksymien suunnitelman mukaisesti.

Senaatti ja kaupunki ovat myytävien alueiden maanomistajina sitoutuneet 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.

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

Lisäksi Senaatti ja kaupunki sitoutuvat korvaamaan Skanskalle toteutussopimuksessa tarkemmin sovittavin rajoituksin, mikäli etukäteen Skanskalle toimitetuissa tiedoissa havaitaan toteutussopimuksen allekirjoituksen jälkeen sellainen virheellisyys, josta aiheutuu länsitornialueen toteutukselle lisäkustannuksia. Korvaus suoritetaan kauppahinnasta annettavalla hinnanalennuksella toteutussopimuksessa tarkemmin sovittavin rajoituksin ja siten, että Senaatin ja kaupungin enimmäisvastuu annettujen tietojen virheistä on enintään 2 500 000 euroa.



Senaatille ja kaupungille vastattavaksi mahdollisesti tuleva kulu jaetaan yhteistyösopimuksen mukaisesti suhteessa Senaatti 2/3 ja Kaupunki 1/3.

Edelleen Senaatti ja kaupunki ottavat vastatakseen optioalueen yhteisistä rakenteista aiheutuvista kuluista 2/3, jos optioalueelle ei saada toteuttajaa 40 kk:n kuluessa Skanskalle varatun neuvotteluajan (18 kk kuukauden kuluessa kiinteistökauppojen toteuttamisesta) päättymisestä. Skanskan arvion mukaan yhteiset kulut ovat yhteensä 3 110 000 euroa (lisättyä indeksitarkastuksilla ja arvonnisäveron määrällä, summa 3 856 400 euroa, alv 24%). Tämä kulu on sidottu loppukauppahintaerään, jota Skanska ei siis maksaisi tässä tilanteessa. Senaatille ja kaupungille vastattavaksi jäävä 2/3 kulu jaetaan yhteistyösopimuksen mukaisesti suhteessa Senaatti 2/3 ja Kaupunki 1/3.

Tonttipäällikkö oikeutetaan tarvittaessa päättämään toteutussopimuksessa tarkemmin sovittavista annettujen tietojen virheellisyydestä johtuvasta hinnanalennuksesta sekä optioalueen yhteisistä rakenteista aiheutuvista kuluista kaupungin osalta.

## Esisopimus

Liitteenä 2 on kiinteistökaupan esisopimus. Kiinteistökaupan esisopimus on osa liitteenä 1 olevaa toteutussopimusta. Kaupungin osuus esisopimuksen mukaisesta vähimmäiskauppahinnasta on vähintään 10 689 788,70 euroa.

## Kaupungin luovutukset ja pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet

Kaupunki luovuttaa omistamastaan yleisestä alueesta 91-17-9903-5 liikimäärin liitekartan 3 mukaisen noin 210 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan ja tilasta 91-432-1-26 noin 480 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan myöhemmin kaavoitettavia tulevia länsitornialueen tontteja varten.

Kaupungin omistamasta yleisestä alueesta 91-17-9901-0 luovutetaan liitekartan 3 mukaiset noin 80 m<sup>2</sup> ja 190 m<sup>2</sup> suuruiset alueet länsitornialueen toteutusta varten. Asemakaavoituksen edetessä tarkastellaan mahdolliset muut pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet, joita myönnetään tarpeen mukaan, siten kuin länsitornialueen toteuttamisen kannalta on välttämätöntä. Tonttipäällikkö oikeutetaan myöntämään länsitornialueen toteuttamisen kannalta välttämättömät pysyvät hallinta- ja käyttöoikeudet.

## Kauppahinta

Tilalajieuroa / k-m<sup>2</sup> \* k-m<sup>2</sup> suunnitelmaratkaisun mukaisesti:

– liikerakennusoikeus 661 euroa/k-m<sup>2</sup> \* 3 442 k-m<sup>2</sup>



- toimistorakennusoikeus 553 euroa/k-m<sup>2</sup> \* 29 441 k-m<sup>2</sup>
- hotellirakennusoikeus 553 euroa/k-m<sup>2</sup> \* 0 k-m<sup>2</sup>
- asuntorakennusoikeus 881 euroa/k-m<sup>2</sup> \* 16 934,5 k-m<sup>2</sup>

Alustava suunnitelmaratkaisun mukainen kauppahinta on näin yhteensä 33 475 330 euroa. Pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet sisältyvät kauppahintaan.

Yllä esitetyt tilalajikohtaiset yksikköhinnat on indeksoitu tammikuun 2017 perusindeksiin ja Helsinki High Rise -kilpailun ratkeamisen ajankohdan lokakuu 2018 välillä tapahtuneen indeksimuutoksen mukaisesti. Indeksitarkastus jatkuu toteutussopimuksen ja esisopimuksen allekirjoituspäivän jälkeen siten, että yllä esitettyjä indeksitarkastettuja tilalajikohtaisia yksikköhintoja ja siten määräytyviä kauppahintoja korotetaan tammikuun 2023 elinkustannusindeksiin (1951) pisteluvun (perusindeksi, pisteluku 2249) ja kauppahinnan kunkin erän maksun välisellä elinkustannusindeksiin (1951) pisteluvun muutoksella (vertailuindeksinä käytetään kauppahinnan kunkin erän maksuhetkellä tiedossa olevaa viimeksi vahvistettua pistelukua). Mikäli elinkustannusindeksiin pisteluku laskee, ei kauppahintaa kuitenkaan alenneta. Selvytyden vuoksi todetaan, että vähimmäiskauppahinta indeksi tarkistetaan vastaavasti.

#### Tilalajikohtainen vähimmäiskauppahinta

Kaupan kohteelle on määriteltävä tilalajikohtainen vähimmäiskauppahinta, jossa otetaan huomioon suunnitelmaratkaisuun esim. kaavoituksesta tai muusta pakottavasta syystä aiheutuva k-m<sup>2</sup>:n vähennys (4,2 %). Vähimmäishinta on kuitenkin ns. minimihinta, jota lopullinen tilalajikohtainen kauppahinta ei voi alittaa.

Näin ollen tilalajikohtainen vähimmäiskauppahinta on vähintään 32 069 366,10 euroa, josta kaupungin osuus on 10 689 788,70 euroa. Kaupungin osuus perustuu Senaatin ja kaupungin välisiin yhteistyösopimuksiin, joiden mukaan kaupunki saa yhteistyösopimusten alueiden myyntituloista 1/3 ja Senaatin 2/3.

Selvytyden vuoksi todetaan, että jos optioalueelle ei ole toteutussopimuksen mukaisesti saatu toteuttajaa sopimuksessa sovitun määräajan päättyessä, vähennetään kauppahinnasta optioalueen yhteisten kustannusten (3 110 000 eurosta (lisättyinä indeksitarkastuksilla ja arvonnäköalaveron määrällä)) johdosta kiinteistönomistajien vastuulle ottama osuus 2/3, josta kaupungin osuus on 1/3 (Senaatin 2/3). Arvioitu kaupungin osuus kustannuksesta olisi noin 857 000 euroa + indeksikorotus (3 856 400 euroa (alv 24 %) / 3 x 2 / 3). Jos kustannus vähennetään alimman mahdollisen kauppahinnan eli yllä esitetyn vähimmäiskauppahinnan mukaisesti, olisi lopullisen kauppahinnan kaupungin osuus noin



9 832 810,92 euroa (vähennettynä indeksikorotuksella). Myös yllä esitetty vastuu annettujen tietojen virheellisyydestä johtuen voi johtaa kauppahinnan alentumiseen toteutussopimuksessa tarkemmin sovittavien ehtojen mukaisesti.

Lisäkauppahintaa peritään toteutussopimuksen mukaisesti, mikäli kiinteistökaupan allekirjoittamisen jälkeen Skanska toteuttaa hyväksytyyn suunnitelmamuutoksen ja sille myönnetyn poikkeamis- tai rakennusluvan perusteella enemmän ja/tai kalliimpia kerrosneliömetrejä kuin tarkistettuna kauppahinnan määränneessä aikaisemmin hyväksytyssä suunnitelmassa on esitetty.

Kiinteistökauppoja koskevat kauppakirjat allekirjoitetaan 12 kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta.

#### Toimivalta

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

Tilalajikohtaisen vähimmäiskauppahinnan ollessa 10 689 788,70 euroa on kaupunginvaltuusto toimivaltainen päättämään asiasta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Senaatti-kiinteistöt  
Kymp/kaupunginkaupat/maankäyttösopimukset  
Kymp/maaomaisuus/kaupat

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti

#### Tiedoksi



18.04.2023

Asia/10

---

Kaupunginkanslia