



27.02.2012

Kaj/1

§ 218

Keski-Pasilan suunnitteluun ja toteutukseen liittyvän yhteistyösopimuksen tekeminen Senaatti-kiinteistöjen ja liikenneviraston kanssa

Pöydälle 27.02.2012

HEL 2011-010302 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnitteluun ja toteutukseen liittyvä yhteistyösopimus
- 2 Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnitteluun ja toteutukseen liittyvän yhteistyösopimuksen liitteet 1-5

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Senaatti-kiinteistöjen ja Liikenneviraston kanssa liitteen 1 mukaisen yhteistyösopimuksen Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelusta ja toteuttamisesta.

Tiivistelmä

Kaupunki ja valtio allekirjoittivat 30.12.2002 aiesopimuksen Keski-Pasilan tulevan maankäytön periaateratkaisuista, jossa sovittiin noin 184 000 m²:n suuruisen Keski-Pasilan alueen kaavoittamisesta, maankäytöstä, toteuttamisesta ja rakennusoikeuden jakamisesta sen jälkeen, kun alueen käyttö rautatiealueena päättyy Vuosaaren sataman valmistuttua.

Yhteistyösopimus Senaatti-kiinteistöjen ja Liikenneviraston kanssa Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelusta ja toteutuksesta on tarpeen, koska Vuosaaren satama on valmistunut ja kaupungin ja valtion yhdessä järjestämän Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun neuvottelut alkavat tämän vuoden alkupuolella. Lisäksi keskustakortteli toteutetaan osittain edellä sanotun aiesopimuksen mukaisen alueen ulkopuolelle.



Sopimus koskee osapuolten yhteistyön järjestämistä, toteutusvastuun jakamista, maankäyttöperiaatteita sekä kilpailun voittajalle myytävän keskustakorttelin rakennusoikeuden jakamista.

Esittelijä

Kaupungin ja valtion välinen aiesopimus

Kaupunki ja valtio allekirjoittivat 30.12.2002 aiesopimuksen Keski-Pasilan tulevan maankäytön periaateratkaisuista, jossa sovittiin noin 184 000 m²:n suuruisen Keski-Pasilan alueen kaavoittamisesta, maankäytöstä, toteuttamisesta ja rakennusoikeuden jakamisesta sen jälkeen, kun alueen käyttö rautatiealueena päättyy Vuosaaren sataman valmistuttua.

Aiesopimus on esityksen liitteenä 2 olevissa yhteistyösopimuksen liiteasiakirjoissa (sopimuksen liite 1).

Aiesopimuksessa sovittiin, että Vuosaaren sataman valmistuttua kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi tai laatimiseksi siten, että Keski-Pasilasta vapautuvat sopimusalueet osoitetaan asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi tarvittavine yleisine alueineen. Edelleen sopimuksessa sovittiin yleisperiaatteet, joiden mukaisesti rautateiden käytöstä vapautuvien ja sopimusalueeseen kuuluvien muiden alueiden tuleva maankäyttö suunnitellaan ja muuttuneet maankäytön edellyttämät järjestelyt toteutetaan tulevaisuudessa.

Lisäksi sopimuksessa sovittiin, että sopimusalueelle kaavoitettava uudis- ja lisärakennusoikeus jaetaan sopimusosapuolten kesken siten, että kumpikin sopimusosapuoli saa ensin nykyistä maanomistustaan vastaavan suhteellisen osuuden sopimusalueelle tulevasta uudis- ja lisärakennusoikeudesta. Siltä osin kuin sopimusalueen maanvarainen uudis- ja lisärakennusoikeus ylittää 250 000 k-m², ylitys jaetaan sopimusosapuolten kesken siten, että valtion osuus siitä on 2/3 ja kaupungin osuus 1/3.

Sopimusalueen ulkopuolisesta rakentamisesta sopimusosapuolet sopivat erikseen ja sopimusta täsmennetään tarpeen mukaan sen jälkeen, kun sopimusalueen maankäytön suunnittelu on riittävästi täsmentynyt.

Keski-Pasilan keskustakorttelin kilpailu

Senaatti-kiinteistöt ja kaupunki päättivät aiesopimuksen perusteella järjestää syksyllä 2010 yhteistyössä liikenneviraston kanssa Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun kilpailullisena neuvottelumenettelyä 14.12.2010 päivätyn hankekuvauksen



(sopimuksen liite 3) ja kaupunginvaltuuston 31.1.2011 hyväksymien kilpailua koskevien periaatteiden mukaan. Kaupunginhallitus päätti 7.2.2011 edellä sanotun kilpailun järjestämisestä kaupungin osalta.

Kaupunginhallitus päätti 12.12.2011 valita kilpailun toisen vaiheen neuvotteluihin alustavien suunnitelmaehdotusten perusteella Sponda Oyj:n, YIT Rakennus Oy:n sekä NCC Property Development Oy:n ja NCC Rakennus Oy:n muodostaman yritysryhmän. Neuvottelut on tarkoitus aloittaa alkuvuodesta 2012 ja kilpailun voittajan selvittää keväällä 2013.

Kilpailun tarkoituksena on löytää Keski-Pasilan keskustakorttelille toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti ja taloudellisesti paras toteutusratkaisu ja sille päätoteuttaja sekä kaupungilla ja Senaatti-kiinteistöille sopimuskumppani. Toteuttajalla edellytetään olevan riittävät resurssit koko keskuksen toteuttamiseen (noin 140 000 k-m²), ja tämän tulee sitoutua hankkeeseen ja sen kehittämiseen pitkällä tähtäyksellä. Lisäksi toteuttaja ostaa nykyisen Pasilan asemarakennuksen omistavan kiinteistöyhtiön osakkeet Senaatti-kiinteistöiltä sekä uudistaa ja integroi asemarakennuksen osaksi uutta keskusta.

Kilpailun voittaja toteuttaa keskustakortteliin neuvotellun hankekokonaisuuden (keskuksen) yhteydessä kaupungin omistukseen merkittävän julkisen osakokonaisuuden. Tämä osakokonaisuus käsittää mm. varauksen pintametroa ja sen asemaa varten patoseinineen, Pasilan sillan liittämisen keskuksen rakenteisiin sekä Veturitien alueen kantaviin rakenteisiin liittyviä töitä.

Kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt tekevät Keski-Pasilan keskustakorttelin kehittäjäksi, rahoittajaksi, suunnittelijaksi ja rakentajaksi valittavan toteuttajan kanssa kokonaisvastuullisen sopimuksen yksityisistä ja julkisista osista muodostuvan koko keskuksen toteuttamisesta. Toteuttaja ostaa erikseen tehtävän toteutussopimuksen mukaisesti keskuksen toteuttamiseen tarvittavat alueet ja rakennusoikeudet sekä toteuttaa koko keskuksen valmiiksi ja luovuttaa edellä sanotut julkiset osat kaupungille. Kaupunki maksaa julkisten osien toteuttamisesta toteuttajalle sopimuksen mukaisen euromääräisen korvauksen.

Toteuttaja vastaa koko keskuksen toiminnallisesta ja kaupallisesta konseptista ja ratkaisusta niin, että keskukselta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus ja samalla keskuksen kaupalliselle menestymiselle luodaan edellytykset.

Toteuttavan keskuksen asemakaava valmistellaan kilpailun ratkettua yhteistyössä kilpailun voittajan kanssa ja sen lähtökohtana pidetään voittaneen ehdotuksen mukaista luonnossuunnitelmaa.



Toteuttajan investoinnit alueelle arvioidaan vähintään 600 miljoonaksi euroksi. Maanalaisten töiden suuresta mittakaavasta ja teknisestä haastavuudesta johtuen investoinnit ovat voimakkaan etupainotteisia ja rakennusaika on pitkä (noin 8 vuotta).

Keskustakorttelin toteutusajan lyhentämiseksi ja toteuttajan riskien pienentämiseksi kaupunki suorittaa alueella ja sen läheisyydessä ennakoivia rakennustoimenpiteitä. Tarkoituksena on, että ennakkorakentaminen voisi alkaa ennen asemakaavan voimaan tuloa vuonna 2015, jolloin keskuksen rakentaminen tapahtuisi vuosina 2016 - 2023.

Kilpailu ja hanke on tarkemmin kuvattu hankekuvauksessa, joka on esityksen liitteenä 2 olevissa yhteistyösopimuksen liiteasiakirjoissa.

Yhteistyösopimuksen tarve ja suhde aiempaan sopimukseen

Keski-Pasilan keskustakorttelin kilpailun käynnistyminen on tarkentanut ja laajentanut Keski-Pasilan alueen maankäytön suunnittelua merkittävästi. Kiinteistövirasto on tämän takia neuvotellut Senaatti-kiinteistöjen ja liikenneviraston kanssa yhteistyösopimuksen Keski-Pasilan keskuksen suunnittelusta ja toteuttamisesta.

Yhteistyösopimuksessa sovitaan Keski-Pasilan keskustakorttelin toteutusalueen, lisätoteutusalueen ja suunnittelualueen suunnittelun, toteutuksen, yhteistyön ja maankäytön pääperiaatteista.

Sopimuksen kohteena olevilla Itä- ja Länsi-Pasilan väliin jäävillä alueilla on tällä hetkellä Pasilan asema ja Pasilansilta muun osan ollessa pääasiassa Vuosaaren sataman myötä tarpeettomaksi jäänyttä entistä ratapihaa.

Sopimuksen kohteena olevien alueiden rajat ilmenevät esityksen liitteenä 2 olevista yhteistyösopimuksen liiteasiakirjoista (sopimuksen liite 4).

Sopimus täydentää samalla valtion ja kaupungin välistä 30.12.2002 päivättyä aiesopimusta, ja sopimus otetaan huomioon aiesopimuksen mahdollisissa myöhemmissä täydennyksissä ja muutoksissa.

Neuvoteltu sopimusehdotus on liitteenä 1 ja sen erilliset liiteasiakirjat (sopimuksen liitteet 1 - 5) ovat esityksen liitteenä 2.

Keski-Pasilan kehittämistä ja toteuttamista ohjaava kaupungin ja valtion edustajista koostuva yhteistyöryhmä on 19.12.2011 yksimielisesti hyväksynyt sopimuksen pääperiaatteet.

Yhteistyösopimuksen pääpiirteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Yleiset tavoitteet ja menettely

Keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun lopullisena tavoitteena on valita keskustakorttelin toteutusalueelle suunniteltavalle merkittävälle ja monipuoliselle keskukselle sekä viereisellä lisätoteutusalueella sijaitsevalle uudistettavalle ja keskuksen integroitavalle Pasilan asemalle ja mahdolliselle uudisrakentamiselle päätoteuttaja ja sopimuskumppani, jolla on riittävät resurssit edellä mainitun kokonaisuuden toteuttamiseen ja joka sitoutuu siihen ja sen kehittämiseen pitkällä tähtäyksellä.

Osapuolet sitoutuvat järjestämään kilpailun yhteistyösopimuksen liitteenä 3 olevan hankekuvauksen mukaisesti ja varaamaan kilpailun läpiviemiseksi tarpeelliset resurssit ja myötävaikuttamaan Keski-Pasilan keskustakorttelin kilpailun etenemiseen hankekuvauksen mukaisessa aikataulussa.

Kilpailun voittajasta päättävät tahoillaan Helsingin kaupunginvaltuusto ja Senaatti-kiinteistöt. Osapuolet ottavat kilpailun voittaneen ratkaisun erityispiirteet huomioon kaikessa suunnittelussa ja toteutuksessa.

Asuntotuotantotavoitteet

Keskustakorttelin ja Keski-Pasilan tornialueen asuntotuotannon sovitaan voivan olla kokonaan vapaarahoitteista. Muuten sovitaan, että Pasilan asuntotuotannon hallintamuotojakauman määrittelyssä otetaan huomioon Itä- ja Länsi-Pasilan toteutunut asuntotuotanto ja Keski-Pasilan osa-yleiskaava-alueen tuleva tuotanto.

Keskustakorttelin pohjoispuolisella asuntoalueella sovitaan 40 % asuntotuotannosta olevan sääntelemätöntä, 40 % ns. välimuodon tuotantoa ja 20 % valtion rahoittamaa vuokra-asuntotuotantoa.

Helsingin maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelman 2009 - 2017 hallintamuototavoitteiden ja Keski-Pasilan hallintamuotojakauman välillä mahdollisesti syntyvä ero kirjataan ja valtio ja kaupunki neuvottelevat yhteistyössä jatkotoimenpiteistä tämän suhteen.

Asemakaavoitus

Kaupunki sitoutuu käynnistämään keskustakorttelin toteutusalueen ja lisätoteutusalueen asemakaavoituksen pitäen lähtökohtana kilpailun voittajan kanssa neuvotteluissa saavutettua ratkaisuehdotusta ja sitä koskevaa toteutussopimusta. Keskustakortteli kaavoitetaan osapuolten omistusrajoista riippumatta.

Kaupunki on tietoinen, että laadittavan asemakaavan poikkeaminen merkittävästi edellä mainitusta voi johtaa siihen, ettei voittaja toteuta sovittua ratkaisuehdotusta.



Osapuolten yhteisenä tavoitteena on keskustakorttelin toteutusalueen ja lisätoteutusalueen nopea asemakaavoitus.

Asemakaavan valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää Kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen.

Keskustakorttelin maankäytön periaatteet, myyntitulot ja kustannukset

Mikäli kilpailun voittajan kanssa sovittavassa toteutussopimuksessa ei toisin sovita, Kaupunki ja Senaatti sitoutuvat myymään kilpailun voittajalle keskustakorttelin toteutusalueelle kaavoitettavan rakennusoikeuden hankekuvauksen mukaisesti.

Myynti edellyttää valtion omistamien ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimien toteutusalueen osien ja niille kaavoitettavan rakennusoikeuden eduskunnan päätöstä. Senaatti sitoutuu tekemään esityksen myymisestä Eduskunnalle mahdollisimman nopeasti kilpailun ratkettua.

Rakennusoikeuden yksikköhinta määräytyy sopimuksen hankekuvauksen (sopimuksen liite 3) yksikköminimihintojen mukaan, ellei kilpailun tarjosten perusteella toteutussopimuksessa muuta sovita.

Aiemman aiesopimuksen mukaan siinä tarkoitetulle sopimusalueelle (sopimuksen liite 2) kaavoitettava uudis- ja lisärakennusoikeus jaetaan sopimusosapuolten kesken siten, että kumpikin sopimusosapuoli saa ensin nykyistä maanomistusta vastaavan suhteellisen osuuden sopimusalueelle tulevasta uudis- ja lisärakennusoikeudesta. Siltä osin kuin sopimusalueen maanvarainen uudis- ja lisärakennusoikeus ylittää 250 000 k-m², ylitys jaetaan sopimusosapuolten kesken siten, että valtion osuus siitä on 2/3 ja kaupungin osuus 1/3.

Aiesopimuksen mukaista rakennusoikeuksien jakosuhdetta noudatetaan myös keskustakorttelin toteutusalueella. Kaupunki saa kuitenkin etupainotteisesti 1/3 keskustakorttelin rakennusoikeuden myyntihinnasta sille heti alussa koituvien infrastruktuurin rakentamiskustannusten vuoksi. Tämä otetaan huomioon seuraavissa aiesopimuksen mukaisten rakennusoikeuksien myynneissä.

Valtio luovuttaa kaupungille korvauksetta toteutusalueelle kaavoitettavat yleiset alueet niiden rakentamisen edellyttämässä aikataulussa lukuun ottamatta kilpailun voittajalle myytäviä rakennusoikeuksia ja liikenneviraston rata-alueeksi jääviä alueita.

Kilpailun kustannukset

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



27.02.2012

Kaj/1

Kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt vastaavat puoliksi kilpailuun liittyvistä yhdessä sovitusta ulkopuolisista kustannuksista kuten asiantuntijakustannuksista.

Kaupunki maksaa yhden kolmasosan ja Senaatti-kiinteistöt kaksi kolmasosaa kilpailupalkkioista.

Pasilan aseman myynti

Kilpailun voittaja on velvollinen ostamaan lisätoteutusalueella sijaitsevan Pasilan aseman käsittävän kiinteistöyhtiön koko osakekannan Senaatti-kiinteistöiltä 12 miljoonalla eurolla.

Tavoitteena on, että Pasilan asemarakennus integroituu osaksi uutta keskustakorttelia. Tämä edellyttää Pasilan nykyisen aseman perusteellista uudistamista ja kalliita kansi- ja rautatiejärjestelyjä, eikä kaupunki siksi peri maankäyttömaksua eikä muutakaan korvausta toteutussopimuksen mukaisesti lisätoteutusalueelle mahdollisesti kaavoitettavasta ja toteutettavasta lisärakennusoikeudesta.

Lisätoteutusalueelle mahdollisesti kaavoitettava lisärakennusoikeus otetaan kuitenkin huomioon edellä sanotun aiesopimuksen mukaisia kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen rakennusoikeuksia laskettaessa.

Osapuolten toteutusvastuu

Raideliikenne

Toteutus-, lisätoteutus- ja suunnittelualueen raideliikennettä kehitetään jatkossa ja neuvoteltava toteutussopimus laaditaan seuraavia periaatteita noudattaen:

- Suunnitellusta Pasila-terminaalista eli Pasilaan päättyvän lähijunaliikenteen kaksitasoisista laitureista ja maanpinnan (alaratapihan) tasossa olevasta läpiajoraiteesta luovutaan ja lähijunaliikennettä kehitetään Pisara-radan pohjalta.
- Keski-Pasilaan suunniteltu autopikajunien lastausalue ja terminaali toteutetaan väliaikaisesti Haarakallion alueelle. Autojunien lastausalueen ja siihen liittyvien pysäköinti- ja kulkujärjestelyjen lopullinen sijainti ratkeaa Haarakallion maankäytön suunnittelun myötä.
- Liikennevirasto rakennuttaa kustannuksellaan junaliikenteen tarvitseman uuden lisäraiteen ja kaikki sen edellyttämät siltarakenteet ja linjauksen edellyttämän asemarakennuksen mm. kantavien ja jäykistävien rakenteiden muutostyöt edellyttäen, että eduskunta myöntää määrärahat hankkeelle. Liikennevirasto sitoutuu esittämään tälle hankkeelle rahoituksen vuodesta 2014 alkaen hankkeen



aikataulun puitteissa. Lisäraide yhtyy nykyisiin raiteisiin ennen veturitalleja.

- Kilpailun aikana neuvoteltavan toteutussopimuksen lähtökohtana on, että liikennevirasto toteuttaa edellä sanotun lisäraiteen samanaikaisesti keskustakorttelin ja Veturitien toteutuksen kanssa siten kuin keskustakorttelin toteutussopimuksessa tarkemmin sovitaan.
- Joukkoliikenteen yhteisten opastus- ja informaatiojärjestelmien rakentamisesta ja kustannusjaosta sovitaan erikseen keskustakorttelin toteutussopimuksessa.

Kaupungin ennakkorakentaminen

- Mikäli toteutussopimuksessa ei toisin sovita, kaupunki vastaa sopimuksen liitteenä olevan hankekuvauksessa kuvatusta ennakkorakentamisesta lukuun ottamatta Liikenneviraston vastuulla olevia ratarakenteiden- ja järjestelmien purkua sekä lisäraiteen toteutusta. Ennalta rakennetaan myös kilpailun voittajan omistukseen tulevia keskustakorttelin toteutusalueen yksityisiä rakenteita ja tiloja.
- Kaupunki saa kilpailun voittajalta kokonaan hankekuvauksen mukaisen rakennusoikeuden ennakkomaksun eli 10 % keskustakorttelin kokonaisrakennusoikeuden hinnasta kaupungin vastuulla olevan ennakkorakentamisen osuuden rahoittamiseksi. Kaupungin saama ennakkomaksu otetaan heti seuraavissa voittajan maksamissa keskustakorttelin toteutusalueen rakennusoikeuksien maksuerissä huomioon. Mikäli kilpailun voittajan kanssa tehty toteutussopimus kuitenkin purkautuu ja 10 % ennakkomaksu jää kaupungille ja Senaatti-kiinteistöille, jaetaan ennakkomaksu sopimusosapuolten kesken siten, että Senaatti-kiinteistöjen osuus siitä on 2/3 ja kaupungin osuus 1/3.
- Siinä tapauksessa, että kilpailun voittajan kanssa tehty toteutussopimus purkautuu eikä 10 % ennakkomaksu jää kaupungille ja Senaatti-kiinteistöille, vastaa kaupunki itselleen toteuttamiensa ennakkorakenteiden kustannuksista täysimääräisesti.
- Toteutussopimukseen neuvotellaan erikseen ehto kaupungin ennakkorakentamiseen sisältyvien ja kilpailun voittajan omistukseen tulevien keskustakorttelin toteutusalueen yksityisten rakenteiden ja tilojen kustannusten korvaamisesta. Mikäli kaupungin kilpailun voittajalle teettämä ennakkorakentaminen osoittautuisi tarpeettomaksi investoinniksi, eikä kilpailun voittaja maksa ennakkorakentamisen kustannuksia, jaetaan tarpeettomat investointikustannukset Kaupungin ja Valtion kesken suhteessa 1/3 Kaupunki ja 2/3 Valtio. Mikäli kuitenkin ennakkorakentamisen tarpeettomaksi jääminen pääasiasiallisesti



johtuu kaupungista tai valtiosta, jää edellä mainittu kustannus sen osapuolen korvattavaksi, josta tämä pääasiallisesti aiheutuu.

Metroasemavaraus

- Mikäli toteutussopimuksessa ei toisin sovita, kilpailun voittaja toteuttaa kaupungille keskustakorttelin toteutusalueen rakentamisen yhteydessä metroasemavarauksen hankekuvauksen mukaisesti siinä sanottua kaupungin maksamaa korvausta vastaan (13 miljoonaa euroa, alv 0 %). Senaatti-kiinteistöt ei osallistu edellä mainitusta metroasemavarauksesta aiheutuviin toteutus-, käyttö- eikä ylläpitokustannuksiin.
- Sopimuksissa tai hankesuunnitelmassa ei oteta kantaa mahdollisen Töölön metrolinjan toteutukseen eikä sen toteutuskustannuksien jakoon kaupungin ja valtion välillä. Mikäli metrolinjan toteuttaminen tulee ajankohtaiseksi, neuvotellaan tästä erikseen.

Esittelijän kannanotto

Yhteistyösopimuksen tekeminen on ajankohtaista koska Vuosaaren satama on valmistunut ja kaupungin ja valtion yhteistyönä järjestettävän Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun neuvottelut ovat alkamassa tämän vuoden alkupuolella. Koska keskustakortteli toteutetaan osittain aiesopimuksen mukaisen alueen ulkopuolelle, on osapuolten esisopimukseen perustuvien oikeuksien ja velvollisuuksien selventämiseksi tarkoituksenmukaista tehdä ehdotuksen mukainen yhteistyösopimus.

Lisäksi sopimuksen tekeminen on tarkoituksenmukaista, koska kilpailun ja siitä seuraavan kaavoituksen johdosta alueen maankäyttö tehostuu merkittävästi ja kaupunki saa korvauksena osan kaavoitettavasta rakennusoikeudesta. Kilpailu ja keskuksen toteutuminen edellyttää myös kaupungilta, Senaatti-kiinteistöiltä ja liikennevirastolta erityisiä toimia ja erittäin tiivistä yhteistyötä.

Toteuttamisesta kilpailun voittajan kanssa aikanaan tehtävä sopimus, jossa osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista konkreettisesti sovitaan, tuodaan erikseen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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



27.02.2012

Kaj/1

Liitteet

- 1 Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnitteluun ja toteutukseen liittyvä yhteistyösopimus
- 2 Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnitteluun ja toteutukseen liittyvän yhteistyösopimuksen liitteet 1-5

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 26.01.2012 § 28

HEL 2011-010302 T 10 01 00

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Senaatti-kiinteistöjen ja liikenneviraston kanssa liitteenä nrot 1 ja 2 olevan yhteistyösopimuksen Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelusta ja toteuttamisesta.

Lisäksi lautakunta toteaa, että kaupunki ja valtio allekirjoittivat 30.12.2002 aiesopimuksen Keski-Pasilan tulevan maankäytön periaateratkaisuista, jossa sovittiin noin 184 000 m²:n suuruisen Keski-Pasilan alueen kaavoittamisesta, maankäytöstä, toteuttamisesta ja rakennusoikeuden jakamisesta sen jälkeen, kun alueen käyttö rautatiealueena päättyy Vuosaaren sataman valmistuttua.

Esitettävän yhteistyösopimuksen tekeminen Senaatti-kiinteistöjen ja liikenneviraston kanssa Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelusta ja toteutuksesta on tarpeen, koska Vuosaaren satama on valmistunut ja kaupungin ja valtion yhdessä järjestämän Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun neuvottelut alkavat tämän vuoden alkupuolella. Lisäksi keskustakortteli toteutetaan osittain edellä sanotun aiesopimuksen mukaisen alueen ulkopuolelle.

Esitettävässä sopimuksessa sovitaan sopimusosapuolten yhteistyöstä, toteutusvastuista, maankäyttöperiaatteista sekä kilpailun voittajalle myytävän keskustakorttelin rakennusoikeuden jakamisesta.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566