



§ 467

V 17.5.2017, Keski-Pasilan suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät yhteistyösopimukset kaupungin sekä Senaatti-kiinteistöjen ja liikenneviraston kesken

HEL 2017-004186 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Senaatti-kiinteistöjen ja Liikenneviraston kanssa liitteenä 1 olevan yhteistyösopimuksen Keski-Pasilan osayleiskaavan alueen kehittämisestä ja liitteenä 3 olevan yhteistyösopimuksen Keski-Pasilan tornialueen suunnittelusta ja toteuttamisesta sekä Senaatti-kiinteistöjen kanssa liitteenä 2 olevan yhteistyösopimuksen Keski-Pasilan ratapihakortteiden suunnittelusta ja toteuttamisesta.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tekemään A kohdassa mainittuihin sopimuksiin vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia ennen sopimusten allekirjoittamista.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat Niina Puumalainen, Sami Haapanen, Elna Suonranta ja Dan Mollgren. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Kaarin Taipale:

Päätösehdotuksen kohdan B loppuun lisätään seuraava lause:

Hallintamuotojakauman osalta AM-ohjelman tavoitteiden on kuitenkin toteuduttava täysimääräisesti, kun Keski-Pasilan Tripla-korttelien, tornikorttelien ja ratapihakorttelien asuinkerrosalat lasketaan yhteen.

Kaarin Taipaleen vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.



Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Yhteistyösopimus Keski-Pasilan osayleiskaavan alueen kehittämisestä
- 2 Yhteistyösopimus ratapihakortteleiden suunnittelusta ja toteutuksesta
- 3 Tornialueen suunnitteluun ja toteutukseen liittyvä yhteistyösopimus
- 4 Kartta maanomistuksista osayleiskaavan sopimusalueella
- 5 Kartta aluejärjestelyistä osayleiskaavan sopimusalueella
- 6 Kartta rautatiealueen alle tai päälle osoitettuja rakennusalueista
- 7 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 17 k.)
- 8 Sopimusalue ja osapuolten omistuksessa ja hallinnassa olevat maa-alueet ratapihakortteleissa
- 9 Ratapihakortteleiden kunnallistekniikan vaiheistus ja tonttien rakentamiskelpoisuusaikataulu
- 10 Tornialueen sopimusaluekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Liikennevirasto

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Senaatti-kiinteistöt

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 8

Liite 9

Liite 10



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään, että kaupunki tekee Senaatti-kiinteistöjen ja Liikenneviraston kanssa Keski-Pasilan osayleiskaavan aluetta ja tornialuetta koskevat yhteistyösopimukset sekä Senaatti-kiinteistöjen kanssa ratapihakortteleita koskevan yhteistyösopimuksen.

Esitettävien yhteistyösopimusten tekeminen osapuolten välillä on tarpeen Keski-Pasilan osayleiskaavan alueen tarkoituksenmukaiseksi kehittämiseksi. Ratapihakortteleita koskevan asemakaavan saattaminen valtuuston käsiteltäväksi edellyttää, että osapuolten välillä on sovittu maankäyttö- ja kehittämiskorvauksista, jotka esitetty yhteistyösopimus osaltaan korvaa.

Tornialueella järjestettävän Helsinki High-rise arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset on jätettävä arvioitavaksi 16.5.2017. On tarkoituksenmukaista, että osapuolten välillä on allekirjoitettu sopimus koskien alueen suunnittelua ja toteutusta ennen suunnitelmaehdotusten käsittelyä.

Esitettävissä sopimuksissa sovitaan muun muassa sopimusosapuolten välisestä yhteistyöstä, tulojen jakamisesta, toteutusvastuista sekä maankäyttö- ja luovutusperiaatteista.

Esittelijän perustelut

Taustaa

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

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.

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

Keski-Pasilan osayleiskaava

Keski-Pasilan suunnittelun pohjana on vuonna 2006 hyväksytty Keski-Pasilan osayleiskaava. Keski-Pasilassa osayleiskaavan mukaisesti rakentamisen ydinalueita ovat jo rakenteilla oleva keskustakortteli (Tripla), sen eteläpuolelle osoitettu keskustatoimintojen alue eli tornialue, jota kehitetään pääasiassa toimistotilojen, liiketilojen ja asumisen käyttöön, sekä keskustakorttelin pohjoispuolelle osoitettu asuinkerrostalojen alue, ratapihakorttelit, johon liittyy myös toimistorakentamista Veturitien varressa. Nämä osa-alueet suunnitellaan siten, että ne yhdessä muodostavat toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kokonaisuuden, joka saumattomasti liittyy Pasilan jo rakennettuihin osa-alueisiin.

Keskustakorttelia koskeva yhteistyösopimus

Kaupunki on solminut Senaatti-kiinteistöjen ja liikenneviraston kanssa 20.9.2013 Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnitteluun ja toteutukseen liittyvän yhteistyösopimuksen. Yhteistyösopimuksen perusteella sopimusosapuolet ovat järjestäneet keskustakorttelia koskevan suunnittelu- ja toteutuskilpailun, jonka voitti YIT Rakennus Oy. Keskustakorttelia koskeva asemakaava tuli lainvoimaiseksi 4.3.2015 ja kiinteistökaupat sekä sopimukset keskustakorttelista allekirjoitettiin 3.3.2016.

Sopimustarve ja sopimusten keskinäinen suhde

Keskustakorttelin rakentamisen käynnistyttyä Keski-Pasilan maankäytön suunnittelua ja toteutuksen valmistelua on saatettu eteenpäin. Keski-Pasilan maankäytön suunnittelun etenemisen vuoksi on tarkoitukseenmukaista laajentaa vuonna 2002 allekirjoitetun aiesopimuksen mukaista sopimusaluetta. Samoin on tarkoituksenmukaista laatia uusi sopimus, joka kattaa kokonaisuudessaan Keski-Pasilan osayleiskaavan mukaisen alueen, ja jossa sovitaan maankäytön kehittämisen reunaeh-



doista sekä osapuolten yhteistyöstä, vastuista ja velvoitteista maankäytön kehittämisessä. Sopimus korvaa vuonna 2002 allekirjoitetun aiesopimuksen.

Keski-Pasilan keskustakorttelin pohjoispuolelle sijoittuvasta ns. ratapihakortteleiden alueesta on tarkoituksenmukaista solmia sopimusalueen suunnittelun, toteutuksen, maankäytön sekä yhteistyön pääperiaatteista. Ratapihakortteleita koskeva asemakaavaehdotus (nro 12360) on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 17.1.2017 (§ 4), jossa kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä. Ratapihakortteleita koskevan asemakaavan saattaminen kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi edellyttää, että kaupungin ja maanomistajan (Senaatti-kiinteistöt) välillä on allekirjoitettu yhteistyösopimus, joka osaltaan korvaa maankäyttö- ja kehittämiskorvausmenettelyn.

Kaupunki on käynnistänyt keskustakorttelin eteläpuolelle suunnitellusta Keski-Pasilan tornialueesta yhteistyössä Senaatin kanssa aluetta koskevan Helsinki High-rise arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun 24.1.2017. Kaupunginhallitus on päätöksessään 9.1.2017 (§ 12) todennut, että Suomen valtion ja Helsingin kaupungin välillä tulee solmia muun muassa tornialueen suunnittelua ja toteutusta koskeva yhteistyösopimus. Samalla on todettu, että sopimus on jätettävä kaupungin hyväksyttäväksi ennen kuin kilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset on jätettävä arvioitavaksi, ellei toisin erikseen myöhemmin päätetä. Tornikilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset tulee jättää arvioitavaksi 16.5.2017.

Keski-Pasilan osayleiskaavan aluetta koskeva sopimus on Senaatin, Liikenneviraston ja kaupungin välinen sopimus, jota ratapihakortteleita ja tornialuetta koskevat sopimukset osaltaan täsmentävät. Myöhemmin tehtävillä muilla tarkemmilla sopimuksilla, kuten toteutus sopimuksilla voidaan poiketa osayleiskaavan aluetta koskevasta sopimuksesta.

Keski-Pasilan kehittämistä ja toteuttamista ohjaava kaupungin ja valtion edustajista koostuva yhteistyöryhmä on 31.3.2017 yksimielisesti hyväksynyt esitettyjen sopimusten pääperiaatteet. Yhteistyöryhmän puheenjohtajana toimi kaupunginjohtaja Jussi Pajunen.

Keski-Pasilan osayleiskaavan alueen yhteistyösopimuksen pääperiaatteet ja keskeinen sisältö

Esitettävässä sopimuksessa sovitaan Keski-Pasilan osayleiskaavan mukaisen alueen maankäytön kehittämisen reunaehdoista ja osapuolten välisestä yhteistyöstä, vastuista ja velvoitteista maankäytön kehittämisessä.



Sopimuksen kohteena oleva alue koostuu kolmesta selkeästä kokonaisuudesta: keskustakortteli, ratapihakorttelit ja tornialue. Sopimuksen kohteena olevien alueiden rajat ilmenevät liitteenä 1 olevan yhteistyösopimuksen liiteasiakirjoista.

Neuvoteltu sopimusehdotus on esityksen liitteenä 1 ja sen erilliset liiteasiakirjat ovat esityksen liitteinä 4 - 7.

Yhteistyösopimuksen keskeisimmät asiat ovat seuraavat:

- Sopimusalue kattaa kaupungin ja valtion omistuksessa olevat alueet Keski-Pasilan osayleiskaavan alueella.
- Keski-Pasilassa solmittavien maankäyttöön liittyvien erinäisten sopimusten keskinäinen asema selkeytyy.
- Sopimusalueen maankäyttöä kehitetään yhteistyössä osapuolten maanomistusten rajoista riippumatta.
- Sopimusalueelle kaavoitettavan uudis- ja lisärakennusoikeuden arvo jaetaan Senaatin ja kaupungin välillä siten, että ensimmäisen 250 000 k-m² uudis- ja lisärakennusoikeuden arvosta kaupungin osuus on 16,16 % ja Senaatin osuus 83,84 %. Siltä osin kuin sopimusalueen uudis- ja lisärakennusoikeus ylittää 250 000 k-m², ylityksen arvo jaetaan osapuolten kesken siten, että Senaatin osuus siitä on 2/3 ja kaupungin osuus 1/3. Senaatti ei maksa kaupungille erillistä maankäyttömaksua eikä kehittämiskorvausta, vaan se on huomioitu edellä mainitussa myyntitulojen jakautumisessa.
- Kaupungin keskustakorttelisopimuksen mukaisesti saama etupainotteen myyntisaaminen vähennetään täysimääräisesti seuraavista sopimusalueen kiinteistökauppojen kaupungin osuuksista Senaatin hyväksi.
- Keski-Pasilan osayleiskaavan alueen kunkin asemakaava-alueen yhteistyösopimuksissa sovitaan tarkemmin siitä, kuinka MAL-sopimuksia ja AM-ohjelmaa noudatetaan. Sopimusalueelle jatkossa tulevilla muilla asuntoalueilla noudatetaan jatkossa lähtökohtaisesti MAL-sopimuksia ja AM-ohjelmaa, elleivät osapuolet perustellusta syystä yhdessä katso, että kohteet eivät sovellu kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.
- Valtio ja kaupunki jatkavat vuoden 2002 aiesopimuksen perusteella perustamansa yhteistyöryhmän toimintaa. Valtio ja kaupunki nimeävät yhteistyöryhmään edustajansa. Yhteistyöryhmä valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Lisäksi yhteistyöryhmä nimeää valtion ja kaupungin yhteisen ohjausryhmän.



- Osapuolten vastuu pilaantuneista maista ja purettavista rakennuksista ja rakenteista aiheutuvista kustannuksista määräytyy sopimusalueella maanomistusten mukaisesti.
- Tripla-keskukseen toteutettavien tornialueen asuntojen ja toimistojen tarpeita palvelevien 700 autopaikan sijoittuminen ja kustannusvastuut sopimusalueella.
- Tonttien liittymisvelvollisuus Keski-Pasilan alueelliseen jätteen putkeräysjärjestelmään luovutussopimukseen otettavin kirjauksin.

Ratapihakortteleita koskevan yhteistyösopimuksen pääpiirteet ja keskeinen sisältö

Esitettävä sopimus täsmentää Keski-Pasilan osayleiskaavan alueen yhteistyösopimuksen mukaisia Senaatin ja kaupungin välisiä velvoitteita ja vastuita ratapihakortteleiden alueella.

Sopimuksen kohteena olevalla alueella sijaitsee tällä hetkellä keskusta-korttelin rakentamista palvelevia työmaa-alueita. Kyseisten työmaa-alueiden on tarkoitus väistyä ratapihakortteleiden alueelta siten, että alueen rakentaminen voidaan aloittaa 2018.

Yhteistyösopimuksen solmiminen mahdollistaa asuntojen rakentamisen yli 3000 asukkaalle ratapihakortteleiden alueella.

Neuvoteltu sopimusehdotus on esityksen liitteenä 2 ja sen erilliset liiteasiakirjat ovat esityksen liitteinä 8 ja 9.

Ratapihakortteleita koskevan yhteistyösopimuksen keskeisimmät osat ovat seuraavat:

- Senaatti luovuttaa kaupungille ilman rahallista korvausta ratapihakortteleiden asemakaavassa yleisiksi alueiksi osoitetut alueet. Lisäksi Senaatti luovuttaa käypää arvoa (400 e/k-m², noin 4,8 milj. e) vastavasti asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueeksi osoitetun tontin (koulu- ja päiväkotitontti).
- Kaupunki luovuttaa Senaatille kaupungin omistuksessa ja hallinnassa olevat korttelialueiksi ratapihakortteleiden asemakaavassa osoitetut maa-alueet. Käypänä kauppahinnan perusteena pidetään nykyisin voimassa olevan asemakaavan mukaisen puistomaan hintaa (35 e/m²).
- Senaatti vastaa tontinluovutuksesta kolmansille osapuolille yhteistyössä kaupungin kanssa. Tonttihaut ja tontinluovutuskilpailut järjestetään yhteistyössä kaupungin (kymp, kanslia) kanssa ja tontinluovutuksessa noudatetaan Senaatin normaalia menettelyä sekä yhteisesti sovittuja erityisehtoja.



- Tontit luovutetaan myymällä käypään arvoon, lukuun ottamatta valtion tukemaan tuotantoon luovutettavia tontteja, jotka luovutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään enimmäishintaan ARA:n niin edellyttäessä.
- Asuntotonttien luovutuksessa noudatetaan keskustakorttelisopimuksessa sovitun mukaisesti vuoden 2012 AM-ohjelman mukaista jakamaa mahdollisin vähäisin poikkeuksin.
- Kaupunki pyrkii rakentamaan kustannuksellaan sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan siten, että tonttien luovutuksensaajat voivat aloittaa rakentamisen ilman aiheetonta viivytystä.
- Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan omistukseensa sopimusalueella oleville ja sen ulkopuolisille yleisille alueille sijoittuvat alueelliset imeytysalueet sekä imeytysjärjestelmän, johon sopimusalueen luovutettavat tontit velvoitetaan liittymään.
- Ennen sopimusalueelle kaavoitetun korttelin 17111 myyntiä osapuolet sopivat olemassa olevan yhteiskäyttötunnelin ajoyhteyteen liittyvistä asioista. Ensisijaisesti toimitaan siten, että kaupunki maksaa yhteiskäyttötunnelin muutuskustannukset ja ne huomioidaan Senaatin ja kaupungin välisessä jakosuhteen seurannassa kaupungin etupainotteista myyntisaamista vähentävänä tekijänä.
- Osapuolet selvittävät korttelin 17109 autopaikoitukselle varatun korttelialueen osan (IplIII) todellisen markkinaehtoisien tarpeiden, kun sopimusalueen rakentaminen on edennyt niin pitkälle, että edellytykset alueellisen pysäköintilaitoksen tarpeellisuuden selvittämiseen ja sen toteuttamiseen ovat olemassa.

Tornialuetta koskevan yhteistyösopimuksen pääpiirteet ja keskeinen sisältö

Esitettävä yhteistyösopimus täsmentää Keski-Pasilan osayleiskaavan alueen yhteistyösopimuksen mukaisia Senaatin, Liikenneviraston ja kaupungin välisiä velvoitteita ja vastuita tornialueella.

Sopimuksen kohteena olevalla alueella sijaitsee tällä hetkellä keskustakorttelin rakentamista palvelevia työmaa-alueita, veturitallit sekä pika-huoltoraiteisto. Pääosalla sopimusalueesta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Neuvoteltu sopimusehdotus on esityksen liitteenä 3 ja sen erillinen liiteasiakirja on esityksen liitteenä 10.

Tornialueen yhteistyösopimuksen keskeisimmät osat ovat seuraavat:



- Kaupunki ja Senaatti järjestävät yhteistyössä Helsinki High-rise arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun, jonka tavoitteena on löytää korkeatasoinen suunnitelma asemakaavoituksen pohjaksi sekä ostaja ja toteuttaja kilpailun aloitusalueen rakentumiseksi.
- Tornialueelle tavoiteltavan korkean laatutason ja asuinrakentamisen korkeiden kokonaiskustannusten vuoksi asuntotuotanto on kokonaisuudessaan sääntelemätöntä ja vapaarahoitteista.
- Sopimusalueen rakennusoikeudet luovutetaan tontinluovutuskilpailuilla siten, että sekä Senaatti että kaupunkia sitovien lainsäädännön, johtosääntöjen ja periaatteiden vaatimukset tulevat täytetyiksi.
- Osapuolet sitoutuvat siirtämään 3.3.2016 allekirjoitetun ns. tornialueen yhteisjärjestelysopimuksen tornialueen tuleville tontinostajille sekä omalta osaltaan edistämään yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamisen edellyttämää tarkempaa suunnittelua, yhteensovittamista ja sopimusta yksityisten tahojen välillä.
- Osapuolet sopivat, että osana tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailua länsialueen tontit veloitetaan lunastamaan yhteensä 600 velvoiteautopaikkaa ja tekemään rasitesopimukset em. pysäköintioikeuksista 6 kk kuluessa rasiteoikeutetta koskevan kiinteistökaupan allekirjoittamisesta ja lainvoimaisen rakennusluvan saamisesta. Samalla osapuolet sopivat myös, että 100 velvoiteautopaikkaa voidaan osoittaa ratapihakortteleiden eteläisimpään c-kortteliin ja/tai tornialueen keskialueelle.
- Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan tornialuetta palvelevan kunnallistekniikan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa kaupunki toteuttaa kunnallistekniikan, joka toteutetaan Triplan rakentamisen takia. Toisessa vaiheessa kaupunki toteuttaa kunnallistekniikan, joka palvelee ensisijaisesti tornialuetta. Lisäksi kaupunki toteuttaa Veturitien asemakaavan mukaisen pitkän tunnelin erikseen, ja sen toteuttamisesta sovitaan myöhemmin erikseen
- Liikennevirasto toteuttaa kustannuksellaan osana sopimusalueen rakennustöitä läntisen lisäraiteen sekä raidemuutokset.
- Osapuolten tavoitteena on sopimuksen liitteessä 1 määritellyn veturitallien ympäristön alueen jatkokäytön tutkiminen ja kehittäminen siten, että alue liitetään osaksi tornialueen kokonaisratkaisua. Liikenneviraston käyttötarve sopimusalueella sijaitseviin veturitallien ympäristön alueeseen on muuttumassa. Liikenneviraston tarpeiden ratkettua, osapuolet selvittävät alueen maankäytön kehittämisen laajempaan yhtenäisenä osana Keski-Pasilan tiivistyvää kaupunkirakennetta ja tätä sopimusta. Raidealueiden vähentyessä osapuolet katsovat tarkoituksenmukaiseksi suunnitella veturitallien ympäristön alue veturitalleilta Nordens-



kiöldinkadulle yhtenä selkeänä kaupunkirakenteen kokonaisuutena. Osapuolet sitoutuvat tekemään erillisen sopimuksen em. alueen kehittämisestä, kun Pasilan aseman eteläpuolesta ja niiden tulevista toiminnoista tehtävä kokonaisvaltainen suunnitelma on valmis.

- Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan osana sopimusalueen rakennustöitä Teollisuuskadun ja kansirakenteen Teollisuuskadun jatkeelle. Kaupunki on mitoittanut kansirakenteen soveltuvaksi kannen yläpuoliselle ajoneuvoliikenteelle (liikennekuormalle LM1). Mikäli kaupungin toteuttamaan kansirakenteeseen sekä Teollisuuskadun tunnelloituun osaan kohdistuu sopimusalueen yksityisen rakentamisen suunnittelun ja toteutuksen johdosta mittavia muutostarpeita, ovat muutostarpeet yksityisen toteuttajan kustannusvastuulla.

Lopuksi

Kaupunginhallitukselle esitetään, että kaupunki tekee Senaatti-kiinteistöjen ja Liikenneviraston kanssa liitteinä 1 ja 3 olevat ja edellä pääpiirteittäin esitelty yhteistyösopimukset. Samoin esitetään, että kaupunki tekee Senaatti-kiinteistöjen kanssa liitteenä 2 olevan ja edellä pääpiirteittäin esitellyn yhteistyösopimuksen. Sopimusten tekeminen on tarpeellista Keski-Pasilan maankäytön kehittämisen ja toteuttamisen kannalta. Lisäksi ratapihakortteleiden asemakaavaehdotuksen saattaminen kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi edellyttää, että maanomistajan kanssa on sovittu maankäyttö- ja kehittämiskorvauksista, jotka mainitut yhteistyösopimukset korvaavat. Ratapihakortteleiden ensimmäiset tontinluovutukset kolmansille osapuolille on tarkoitus tapahtua syksyllä 2017. Esirakentaminen, katurakentaminen ja asuntorakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2018.

Tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotukset on jätettävä arvioitavaksi 16.5.2017, joten on jo ennen kilpailuehdotusten avaamista tarkoituksenmukaista, että Senaatin ja kaupungin välillä on allekirjoitettu alueen suunnittelua ja toteutusta koskeva yhteistyösopimus.

Samoin edellä mainittujen sopimusten tekeminen on nyt tarkoituksenmukaista, sillä koko Keski-Pasilan osayleiskaavan mukaisen alueen maankäyttö tehostuu merkittävästi ja kaupunki saa korvauksena osan kaavoitettavan rakennusoikeuden myyntituloista. Alueen kehittäminen edellyttää niin kaupungilta, Senaatilta kuin liikennevirastoltakin erityisiä toimia ja hyvin tiivistä yhteistyötä.

Ratapihakortteleiden asemakaavaehdotus on omana asianaan kaupunginhallituksen esityslistalla ja se on tarkoitus viedä kaupunginvaltuuston päätöksentekoon samaan 17.5. pidettävään kokoukseen kuin sopimuk-



setkin, edellyttäen tällöin, että yhteistoimintasopimuksia koskevat sopimukset on ehdollisina hyväksytty ja allekirjoitettu.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Yhteistyösopimus Keski-Pasilan osayleiskaavan alueen kehittämisestä
- 2 Yhteistyösopimus ratapihakortteleiden suunnittelusta ja toteutuksesta
- 3 Tornialueen suunnitteluun ja toteutukseen liittyvä yhteistyösopimus
- 4 Kartta maanomistuksista osayleiskaavan sopimusalueella
- 5 Kartta aluejärjestelyistä osayleiskaavan sopimusalueella
- 6 Kartta rautatiealueen alle tai päälle osoitetuista rakennusalueista
- 7 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 17 k.)
- 8 Sopimusalue ja osapuolten omistuksessa ja hallinnassa olevat maa-alueet ratapihakortteleissa
- 9 Ratapihakortteleiden kunnallistekniikan vaiheistus ja tonttien rakentamiskelpoisuusaikataulu
- 10 Tornialueen sopimusaluekartta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Liikennevirasto

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Senaatti-kiinteistöt

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4



02.05.2017

Kaj/1

Liite 5
Liite 6
Liite 8
Liite 9
Liite 10

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.04.2017 § 192

HEL 2017-004186 T 10 01 00

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Senaatti-kiinteistöjen ja Liikenneviraston kanssa liitteenä 1 olevan yhteistyösopimuksen Keski-Pasilan osayleiskaavan alueen kehittämistä ja liitteenä 3 olevan yhteistyösopimuksen Keski-Pasilan tornialueen suunnittelusta ja toteuttamisesta sekä Senaatti-kiinteistöjen kanssa liitteenä 2 olevan yhteistyösopimuksen Keski-Pasilan ratapihakortteiden suunnittelusta ja toteuttamisesta.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistövirasto oikeutetaan tekemään A kohdassa mainittuihin sopimuksiin vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia ennen sopimusten allekirjoittamista.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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