

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

YIT Rakennus Oy:n tavoitteena on toteuttaa Suomen mittakaavassa suuri keskus vuosina 2015 – 2021. Keskuksen yksityisten osien toteuttaminen maksaa arviolta miljardi euroa.

Toteutussopimuksen suunnitelmanratkaisun mukaan Keskustakorttelin sekä sen toteuttamiseen tarvittavien Tornialueen ja Pasilansilta-alueen pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien yhteenlaskettu kokonaiskauppahinta on noin 125 milj. euroa, joka perustuu YIT Rakennus Oy:n tarjoamiin tilalajikohtaisiin yksikköhintoihin ja kunkin tilalajin tarjousvaiheen mukaiseen rakennusoikeuteen. Kauppahinta maksetaan useassa erässä. Kokonaiskauppahintaa tarkistetaan tarvittaessa myöhemmin hyväksytyjen rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmien mukaan. Lisäksi kauppahintaa korotetaan vuosittain 2,5 prosentilla tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta.

Keski-Pasilan Keskustakorttelin suunnitteluun ja toteutukseen liittyvässä yhteistyösopimuksessa Senaatti-kiinteistöjen, Helsingin kaupungin ja Liikenneviraston välillä on sovittu, että kaupungin osuus keskustakorttelin rakennusoikeuden myyntihinnasta on 1/3 ja Senaatti-kiinteistöjen osuus 2/3.

Tarjouksen mukaisesta kokonaiskauppahinnasta kaupungin osuus on siis noin 42 milj. euroa.

Pasilan asema-alueelle tulevasta lisärakennusoikeudesta ei peritä kauppahintaa Senaatti-kiinteistöjen Pasilan aseman osakkeiden myyntihinnan ja Pasilan aseman uudistamisesta yritykselle aiheutuvien kustannusten takia.

Kaupunki on sitoutunut Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimuksessa toteuttamaan Keski-Pasilan alueelle YIT Rakennus Oy:n Triplakeskuksen tarvitsemat välttämättömät ajoyhteydet ja kunnallistekniikan verkostot sekä osallistumaan eräisiin Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevien osien investointeihin. Pääosa rakennustöistä on sitouduttu tekemään kauppakeskusosan avautumiseen mennessä ja loput koko keskuksen valmistuessa. Kaupungin investoinnit alueella palvelevat tulevaisuudessa alueen maankäyttöä myös laajemmin.

Kaupungille toteutussopimuksen mukaisesti aiheutuvat investointikustannukset muodostuvat kaupungin omista infra-rakennustöistä, Liikennevirastolle korvattavista Pasilan aseman kustannuksista ja YIT Rakennus Oy:lle korvattavista osista, joita ovat Keskuksen julkiset osat, pilaantuneen maan kunnostus ja osuus Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevien osien kustannuksista.

Kesäkuussa 2014 tiedossa olevien toteutussopimuksen mukaisten

kaupungin investointien kustannusarvio vuosille 2014–2021 on noin 157 miljoonaa euroa ja lisäksi raitiolinja 9:n jatkamisesta keskustakorttelin kautta Ilmalaan aiheutuu vuosien 2015–2021 aikana noin 12 miljoonan euron kustannukset.

Edellä mainittujen kustannusten syntyminen saa alkusysäyksen keskuksen rakentamisen alkamisesta, mutta merkittävä osa niistä palvelee kuitenkin laajemmin koko Keski-Pasilan tulevaa asunto- ja toimitilaalueen toteutumista ja Helsinginniemen niin julkista kuin ajoneuvoliikennettä tulevaisuudessa. Tällaisia osia ovat metroasema, uusi Veturitie, Pasilansilta joukkoliikenneterminaaleineen, Pasilankatu ja Teollisuuskatu sekä Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevien osien toimintakyvyn parantaminen.

YIT Oyj:llä on oikeus ja velvollisuus suunnitella ja toteuttaa toteutussopimuksen mukaisesti keskuksen julkiset osat sekä luovuttaa ne kaupungin omistukseen (c, d, e-kohta) tai pysyvään käyttöön ja hallintaan (a- ja b-kohta).

Julkiset osat ovat seuraavat:

- a) Metroaseman raakatila
- b) Veturitie ja kunnallistekniikan kanaali Keskuksen alueella
- c) Uusi Pasilan silta
- d) Vanhan Pasilansillan perusparannus (U-6282 ARP)
- e) Firdonkadun rakennustyöt

YIT Oyj ja Kaupunki ovat allekirjoittaneet kokonaishinnaltaan 51 848 260 euron (alv 0 %) KVR-urakkasopimuksen, joka jakaantuu urakkakohteiltaan seuraavasti:

- metroaseman raakatila 13 000 000 euroa
- Veturitie ja kunnallistekniikan kaukalo Keskuksen alueella 25 225 060 euroa
- Uusi Pasilansilta 6 9319 000 euroa
- Vanhan Pasilansillan perusparannus 2 478 300 euroa
- Firdonkadun rakenteet 4 213 900 euroa

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu lisäksi kaupungille kustannuksia seuraavasti:

Rautatieläisenkadun tunneli 12,0 Me
Vesihuolto 4,0 Me
Sähköverkko 0,7 Me
Kauko- ja jäähdytysverkoston muutokset 1,2 Me
Yhteensä 17,9 Me

Kustannusarvioon ei sisälly pohja- ja orsiveden hallintajärjestelmää eikä väliaikaisia liikennejärjestelyjä.