



18.02.2021

15 §**Keski-Pasilan keskuksen yhteisjärjestelysopimusten täsmennysten hyväksyminen ja allekirjoittaminen**

HEL 2021-001902 T 10 01 01 05

Päätös

Tontit-yksikön päällikkö päätti osaltaan hyväksyä liitteenä olevat täsmennetyt yhteisjärjestelysopimukset koskien Keski-Pasilan keskuksen pysyvien ja pitkäaikaisten oikeuksien ja velvollisuuksien järjestämistä.

Edellä mainittuihin sopimukseen voidaan tehdä tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia ennen allekirjoittamista.

Päätöksen perustelut

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 11.2.2016 § 3 hyväksynyt Keski-Pasilan keskuksen pysyvien ja pitkäaikaisten oikeuksien ja velvollisuuksien turvaamiseksi laaditut yhteisjärjestelysopimukset (3 kpl).

Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimuksen mukaan YIT Rakennus Oy laatii toteutussopimuksen mukaisen keskuksen toteuttamisen ja sen pysyvien ja pitkäaikaisten oikeuksien ja velvollisuuksien turvaamiseksi pysyvän yhteisjärjestelysopimuksen niin, että se voidaan allekirjoittaa tontin kaupan allekirjoittamisen yhteydessä. YIT Rakennus Oy on perustellusti ja hyväksytysti päättänyt, että sopimuksia tehdään kolme: 1) Sopimus Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välisestä yhteisjärjestelystä, 2) Sopimus Keski-Pasilan korttelin 17104 edellyttämistä yhteisjärjestelyistä ja 3) Sopimus Keski-Pasilan keskuksen yhteisjärjestelystä.

Yhteisjärjestelysopimuksia hyväksyttäessä 2018 on ollut tiedossa tuleva tarve täsmentää sopimuksia niiltä osin kuin alueen lopullinen kaavoitusratkaisu, toteutusmalli ja toteuttajat sekä itse toteutus ovat täsmennyneet.

Kaupunki on kaikissa kolmessa yhteisjärjestelysopimuksessa osapuolena keskuksen ympärillä sijaitsevien yleisten katualueiden omistajana ja toteutussopimuksessa ja sen täsmennyssopimuksessa kaupungille sovittujen ja keskuksen liittyvien lukuisten oikeuksien ja velvollisuuksien vuoksi.

Ensimmäinen täsmennys on tehty Sopimukseen Keski-Pasilan korttelin 17104 edellyttämiä yhteisjärjestelyitä koskien ja täsmennys on hyväksytty Tontit-yksikön päällikön 2.7.2018 § 38 päätöksellä. Päätöksessä



18.02.2021

tontit-yksikön päällikkö osaltaan hyväksyi Helsingin kaupungin, Kiinteistö Oy Pasilan Stogen, Kiinteistö Oy Pasilan Feskarin, Kiinteistö Oy Tripla Mallin ja Suomen valtion (Liikenneviraston) välillä neuvotellun yhteisjärjestelysopimuksen täsmennyksen. Suurimmat päivitystarpeet koskivat aseman päälle tulevien yksityisten toimintojen toteutusta ja ylläpitoa, joista vastaavat tontteja omistavat yksityiset toteuttajayhtiöt. Kaupunkia koskevat päivitykset täsmensivät lähinnä kaupungin oikeutta sijoittaa rakennukseen liikenneterminaalin sulanapitojärjestelmän laitteet ja putket, eivätkä käytännössä lisänneet kaupungin vastuita voimassa olevaan yhteisjärjestelysopimukseen ja keskuksen toteuttamisesta sovittuun toteutussopimukseen nähden.

Nyt hyväksyttävät täsmennykset yhteisjärjestelysopimukseen on katsottu tarpeelliseksi, koska keskuksen suunnitelmat ovat rakentamisen aikana täsmentyneet ja kehittyneet jolloin myös yhteisjärjestelysopimusten ehtoja on tarpeen täsmentää ja muuttaa vastaamaan keskuksen toteutusta. Täsmennykset on laadittu sopimusosapuolten välisten neuvotteluiden tuloksena, jotka kaikki osapuolet ovat hyväksyneet.

1) Sopimus Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välisestä yhteisjärjestelystä

Edellä sanotussa sopimuksessa sovitaan keskuksen toteuttamiseen, käyttöön ja ylläpitoon liittyvistä järjestelyistä tontin 17103/1, Pasilan aseman rautatiealueen, tonttien 17104/1 ja 2, näihin rajoittuvien katua-alueiden sekä Pasilansillan eteläpuolelle suunnitteilla olevan tulevan tornialueen välillä.

Sopimuksessa sovitaan toteutussopimuksen ja edellä esitettyjen täsmennysten mukaisesti muun muassa keskuksen tontin 17103/1 ja tornialueen välisestä jalankulkuyhteydestä, tontin 17103/1 velvollisuudesta toteuttaa keskuksen tornialuetta varten velvoiteautopaikkoja rasitekorvausta vastaan, keskuksen jäteputkijärjestelmästä, Aseman huoltopihasta ja siltaan ja tornialueeseen liittyvistä rajapinnoista.

Kaupunkia koskevat päivitykset täsmensivät lähinnä velvoiteautopaikkojen ja sähköautojen latauspisteiden sijaintia ja määrää. Lisäksi tarkennettiin jätevesipumppaamon sijoittamista Pasilan Tornikujan alle sekä Aseman huoltopihan ja huoltoajoyhteyden johtamista tornialueelle. Myös liitteisiin on tehty tarvittavat täsmennykset, jotka vastaavat toteutunutta tilannetta.

2) Sopimus Keski-Pasilan korttelin 17104 edellyttämistä yhteisjärjestelyistä



18.02.2021

Helsingin kaupunki on 3.3.2016 Keski-Pasilan keskuksen toteuttamista koskevien kiinteistökauppojen ja toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoittanut yhteisjärjestelysopimuksen toteutettavan korttelin 17104 osalta, joka on rekisteröity.

Edellä sanotussa sopimuksessa sovitaan keskuksen toteuttamiseen, käyttöön ja ylläpitoon liittyvistä järjestelyistä tonttien 17104/1 ja 2 sekä Pasilan aseman rautatiealueen ja niihin liittyvien katualueiden välillä.

Sopimuksessa sovitaan toteutussopimuksen ja edellä esitettyjen täsmennysten mukaisesti muun muassa asemakaavamuutoksen osoittamien keskuksen toimistorakennusoikeuksien toteuttamisesta ja pitämisestä uudistettavan Pasilan aseman päällä, rautatiealueeseen liittyvistä erityisvaatimuksista ja vastuista, kulkuyhteyksistä, teknisistä tiloista ja johdoista sekä kaupungin osallistumisesta Pasilan asema-aukion ja aseman eräiden tasonvaihtolaitteiden kustannuksiin.

Kaupunkia koskevat päivitykset täsmensivät lähinnä Pasilan asema-aukion sulanapito- ja sprinklausjärjestelmän sekä liukuportaisiin liittyvien vastuiden ja oikeuksien jakautumista osapuolten kesken ja eri kiinteistöjen rajojen yli. Muutoin sopimuksen täsmennys on koskenut lähinnä liitteiden täsmennyksiä sekä huoltokirjoja koskevia päivityksiä.

3) Sopimus Keski-Pasilan keskuksen yhteisjärjestelystä

Edellä sanotussa sopimuksessa sovitaan keskuksen toteuttamiseen, käyttöön ja ylläpitoon liittyvistä järjestelyistä tontin 17103/1, Pasilan aseman rautatiealueen ja Pasilan aseman itäpuolelle kaavoitettujen teknisuontoisten uudistettavan aseman ja sen päälle toteutettavan toimistokokonaisuuden toteuttamiseen tarvittavien tonttien 17104/1 ja 2 sekä näihin rajoittuvien katualueiden välillä.

Sopimuksessa sovitaan toteutussopimuksen ja edellä esitettyjen täsmennysten mukaisesti muun muassa yksityiseen omistukseen siirtyvän Pasilan aseman käyttöehdoista, lisäraiteen toteuttamisesta, keskuksen yleisten jalankulkureittien aukiolosta, Veturitien sijoittamisesta keskuksen alle, Metroasemavarauksen sijoittamisesta keskukseen sekä ajo- ja pysäköintioikeuksista.

Kaupunkia koskevat päivitykset täsmensivät lähinnä pohjavedenhallintaan liittyvän lisäsyöttöjärjestelmän kuvausta, toimintaa ja vastuiden määrittämistä. Asiaan liittyen on laadittu tilannetta kuvaava liite (Liite 22), joka on lisätty sopimuksen liitteeksi. Kaupunki on sitoutunut lisäsyöttöjärjestelmän käyttöönottilanteessa antamaan selvityksen tarvittavista toimenpiteistä, päätöksen järjestelmän käyttöönotosta ja vastuutahon osoittamisesta (Liite 22 a). Muutoin sopimuksen täsmennys



18.02.2021

on koskenut lähinnä aikaisemmassa versiossa myöhemmin sovittavaksi sovittujen asioiden täsmentämistä, liitteiden täsmennyksiä sekä huoltokirjoja koskevia päivityksiä.

Täsmennettyjen yhteisjärjestelysopimusten hyväksyminen on perusteltua, koska ne on laadittu toteutus sopimuksen ja sitä täsmentävän sopimuksen mukaisesti. Yhteisjärjestelysopimusten täsmennys on myös ajankohtaista, sillä Keski-Pasilan keskuksen voidaan katsoa olevan valmis, jolloin aikaisemmin myöhemmäksi sovittujen asioiden täsmentäminen on nyt mahdollista siten, että sopimukset vastaavat toteutusta. Suurimmat päivitystarpeet koskivat aikaisemmin suunnitelmatasolla olleiden ehtojen päivittämistä toteutuksen mukaiseen muotoon. Tämä on edellyttänyt myös sopimusten liitteiden päivittämistä ja tarkentamista toteutusta vastaavaksi. Kaupunkia koskevat päivitykset täsmensivät lähinnä kaupungin oikeuksia ja velvollisuuksia, kuitenkin lisäämättä tai muuttamatta niistä aikaisemmin sovittuja periaatteita.

Toimivalta

Kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointipäätösten perusteella 1.6.2017 alkaen Tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen hyväksymään yhteisjärjestelysopimuksia ja niiden muutoksia.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välisestä yhteisjärjestelystä
- 2 Keski-Pasilan korttelin 17104 edellyttämistä yhteisjärjestelystä
- 3 Keski-Pasilan keskuksen yhteisjärjestelystä

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Sopijaosapuolet

Kymp/Make/maaomaisuus

kaupat

Kymp/Make/kiinteistösihteerit

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 15 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



18.02.2021

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

18.02.2021

Ilkka Aaltonen
va. yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 18.02.2021.