



27.12.2023

**64 §****Keski-Pasilan keskitornialueen kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuksen muutossopimusten hyväksyminen ja allekirjoittaminen**

HEL 2023-015243 T 10 01 01 01

**Päätös**

Tontit-yksikön päällikkö päätti osaltaan hyväksyä ja allekirjoittaa liitteenä olevat keskitornialueen kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuksen muutossopimukset. Lisäksi tontit-yksikön päällikkö päätti hyväksyä, että toteutussopimuksen muutossopimuksen liitteeksi otetaan Senaatti-kiinteistöjen ja Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman välinen maanvuokrasopimus.

Tontit-yksikön päällikkö päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja valvontatiimin päällikön että lakimiehen tai heidän valtuuttamansa, kunkin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut sopimukset ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Tontit-yksikön päällikkö totesi, että liitteestä 2 ilmenevät muutokset kiinteistökaupan esisopimukseen voidaan vaihtoehtoisesti tehdä sisällyttämällä ne suoraan kiinteistön kauppakirjaan. Tontit-yksikön päällikkö totesi selvyiden vuoksi, että kiinteistökaupan esisopimuksen liitteeksi tulevan rasitesopimuksen hyväksymisestä ja allekirjoittamisesta päätetään erikseen. Lisäksi tontit-yksikön päällikkö totesi selvyiden vuoksi, että edellä mainittujen muutossopimusten allekirjoittaminen voidaan tehdä yhtäaikaaisesti kiinteistökaupan yhteydessä.

**Päätöksen perustelut**

Kaupunginhallitus on päätöksellään 31.1.2022 88 § hyväksynyt Keski-Pasilan keskitornialueen kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuksen. Senaatti-kiinteistöt, kaupunki ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma (jäljempänä Varma) ovat allekirjoittaneet po. sopimukset 18.3.2022. Allekirjoittamisen jälkeen sopijapuolet ovat kaavoituksen aikana ilmenneiden tontin muodostamiseen liittyvien seikkojen johdosta sopineet muutoksista toteutussopimukseen ja esisopimukseen. Muutokset koskevat sopimusalueen laajentamista tontiksi 91-17-148-1 ja rasiteasioita.

Kun Senaatti-kiinteistöt, kaupunki ja Varma allekirjoittivat 18.3.2022 keskitornialueen kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuk-



27.12.2023

sen, tarkoituksena oli, että Senaatti-kiinteistöt siirtäisi kaupungin omistukseen katualueeksi suunnitellun alueen ja sitten kaupunki myöntäisi Varmalle pysyvän oikeuden toteuttaa uudisrakennus Teollisuuskadun yläpuoliselle alueelle. 18.3.2022 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen liitteenä oleva rasitesopimusluonnos oli laadittu tästä lähtökohdasta.

Kaavateknisistä ja tontinmuodostukseen liittyvistä seikoista johtuen rakennettavan korttelialueen tulee kokonaisuudessaan olla Varman omistuksessa, joten Senaatti-kiinteistöt myy koko tontin 91-17-148-1 Varmalle. Varma puolestaan myöntää pysyvän käyttöoikeuden kaupungille mm. yleisen liikenteen johtamiseen Teollisuuskadun alueella kiinteistökaupan esisopimuksen muutossopimuksen liitteeksi tulevalla rasitesopimuksella, jonka hyväksymisestä päätetään myöhemmin.

Toteutussopimuksen muutossopimuksen liitteeksi tulee hankkeen rakennusluvan hakemista varten Senaatti-kiinteistöjen ja Varman välinen maanvuokrasopimus. Kaupunki hyväksyy, mutta ei allekirjoita, em. maanvuokrasopimuksen toteutussopimuksen muutossopimuksen liitteeksi.

Muutokset ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä. Kaupunki ei omista muutossopimuksilla tarkennettavaa sopimusaluetta (tontti 91-17-148-1). 18.3.2022 allekirjoitetut toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus jäävät muutoin voimaan aikaisemmin päätetyn mukaisesti.

#### Toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen muutossopimukset

Sopimusalue eli myytävä alue on tarkentunut sisältämään myös alun perin katualueeksi suunnitellun alueen. Kaupan kohteena on siis koko tontti 91-17-148-1. Kaupan kohde on valtion (edustajana Senaatti-kiinteistöt) omistuksessa, eikä muutos ei vaikuta kauppahintaan tai rakennusoikeuteen.

Toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen muutossopimusten hyväksyminen on perusteltua, koska kaavoituksesta johtuvan kiinteistönmuodostuksen vuoksi tonttia ei voitu muodostaa aikaisemmin sovitulla tavalla. Muutossopimusten hyväksyminen on myös ajankohdasta, sillä Keski-Pasilan Keskitornin asemakaava on hyväksytty 11.10.2023. Asemakaava mahdollistaa kiinteistökaupan tekemisen ja rakentamisen aloittamisen. 18.3.2022 allekirjoitetun toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot säilyvät muutoin ennallaan, joten muutossopimukset eivät lisää kaupungin velvoitteita, eivätkä muuta aikaisemmin sovittuja periaatteita.



27.12.2023

Kiinteistökaupan esisopimukseen tehtävistä muutoksista ei tarvitse välttämättä tehdä erikseen liitteen 2 mukaista muutossopimusta, vaan muutokset voidaan sisällyttää suoraan varsinaiseen kiinteistökauppa-kirjaan.

#### Teollisuuskadun alueen rasitesopimus

Toteutussopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen tehtävien muutosten johdosta kaupan kohde sisältää alun perin katualueeksi suunnitellun alueen, jolloin on tarpeen sopia kaupungin hyväksi perustettavista rasitteista (pysyvistä käyttö- ja hallintaoikeuksista) ko. alueelle. Rasitesopimus otetaan kiinteistökaupan esisopimuksen muutossopimuksen liitteeksi.

Kaupunki tarvitsee oikeuden Teollisuuskadun alueelle sekä sen alapuoliselle alueelle yleisen liikenteen johtamisen ja infran järjestelyjen vuoksi. Rasitesopimuksessa sovitaan mm. kaupungin oikeudesta johtaa alueen läpi yleistä liikennettä, huoltaa ja ylläpitää tunnelin vaatimia järjestelmiä ja muuta alueen toiminnan kannalta oleellista infraa. Sopimuksessa sovitaan myös vastuurajoista ja määritellään tarkemmin sopimusalue koskemaan Teollisuuskadun aluetta ja sen alapuolista aluetta.

Rasitesopimuksen hyväksymisestä ja allekirjoittamisesta päätetään erikseen.

#### Maanvuokrasopimus

Maanvuokrasopimuksen osapuolina ovat Senaatti-kiinteistöt ja Varma. Sopimus on laadittava sopimusalueen rakennusluvan hakemista varten. Kaupunki ei ole sopimuksen osapuolena, eikä sille tule oikeuksia tai velvollisuuksia sopimuksesta, mutta koska kaupunki on toteutussopimuksen muutossopimuksen osapuolena, hyväksyy se tällä päätöksellä maanvuokrasopimuksen ottamisen toteutussopimuksen muutossopimuksen liitteeksi. Maanvuokrasopimuksen hyväksyminen liitteeksi on perusteltua, jotta hankkeelle voidaan hakea rakennuslupaa ja näin edetä sovitussa aikataulussa.

#### Toimivalta

Kaupunginhallitus on päätöksellään 31.1.2022 § 88 hyväksynyt Keski-Pasilan keskitorialueen kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuksen liitteineen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 § 247 siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1–9 kohtien toimivaltaa päättää



27.12.2023

toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä mm. kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, jollaiseksi edellä esitetty toteutussopimuksen muutossopimus ja liitteiden lisääminen sekä kiinteistökaupan esisopimuksen muutossopimus voidaan katsoa.

Edellä mainitun perusteella tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

**Lisätiedot**

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31587  
jenna.pirtila(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Toteutussopimuksen muutossopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimuksen muutossopimus

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Hanke

Senaatti-kiinteistöt  
Kaupunki

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 64 §.**

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 oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



27.12.2023

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

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)

27.12.2023

Timo Laiho  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 27.12.2023.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:Kaupunkiymparisto@hel.fi)

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6