



18.01.2023

Ärende/9

§ 10

Markanvändningsavtal och föravtal för en fastighetsaffär med Posti Kiinteistö Oy samt godkännande av ett samarbetsavtal som hänförs till detaljplaneändringen nr 12565 (Södra Postparken)

HEL 2022-012411 T 10 01 00

Beslut

Stadsstyrelsen godkände markanvändningsavtalet och del II av föravtalet för en fastighetsaffär mellan Helsingfors stad och Posti Kiinteistö Oy, ägaren av fastigheterna 91-17-99-1, 91-17-99-2, 91-17-99-3, 91-17-99-4, 91-17-99-5, 91-17-99-6, 91-17-101-1, 91-17-101-2, 91-17-102-1, 91-17-102-2, 91-17-102-3 och 91-436-3-9-M602 i 17 stadsdelen (Böle, Norra Böle), enligt bilaga 1.

Behandling

Ledamoten Pirkko Ruuhonen-Lerner understödd av ledamoten Laura Korpinen föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning med detaljerade utredningar om Postis, VR:s och stadens åligganden och ansvar samt om tomternas prissättning.

1 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Behandlingen fortsätter

NEJ-förslag: Ledamoten Pirkko Ruuhonen-Lerners förslag om återremiss

Ja-röster: 83

Mahad Ahmed, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Maaret Castrén, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Oona Hagman, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Atte Harjanne, Eveliina Heinäluoma, Fardoos Helal, Titta Hiltunen, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Shawn Huff, Nuutti Hyttinen, Anniina Iskanius, Ville Jalovaara, Mikael Jungner, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Laura Kolehmainen, Pia Kopra, Sini Korpinen, Minja Koskela, Heimo Laaksonen, Minna Lindgren, Ajak Majok, Teija Makkonen, Petra Malin, Otto Meri, Nina Miettinen, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Kimmo Niemelä, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Tom Packalén, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Terhi Peltonkorpi, Petrus Pennanen, Suvi Pulkkinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima



18.01.2023

Ärende/9

Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Sari Sarkomaa, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Seida Sohrabi, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Nej-röster: 2

Laura Korpinen, Pirkko Ruohonen-Lerner

Stadsfullmäktige fortsatte behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Yhteistyösopimus
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12565 kartta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Posti Kiinteistöt Oy

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Bakgrund

Markinnehav och nuläge

Området som ska ändras ligger i södra delen av Norra Böle och gränser till Postens sorteringscentral i norr, Centralparken i väst, bangården i öst och Skogsbackavägen och Kustbanan i söder.

Områdets areal är cirka 14,4 hektar. Staden äger cirka 48 % av området, Posti Kiinteistöt Oy (nedan Posti) cirka 43 % och VR-Group Abp cirka 9 %.



18.01.2023

Ärende/9

För området gäller en detaljplan nr 11395 från 2010 som inte genomförts. Enligt planen hör området huvudsakligen till ett kvartersområde för verksamhetslokaler (KTY). Förutom tomter för verksamhetslokaler finns det gator, en park och en tomt för postverksamhet (Y-1) i området. På området finns nu Postis huvudkontor, en bilverkstadsbyggnad och carportar samt en byggnad som tidigare använts som huvudkontor för Oy Pohjolan Liikenne Ab.

I området fanns Böles före detta avstjälningsplats 1949–1963. Avstjälningsplatsens totaareal är cirka 40 ha, varav cirka 10 ha är belägen i detaljplaneområdet. Avstjälningsplatsen saneras för hela detaljplaneområdet genom utbyte av jordmassor.

Förslag till detaljplaneändring

En detaljplaneändring för Södra Postparken är aktuell i Norra Böle. Det nuvarande obebyggda detaljplaneområdet för verksamhetslokaler ändras till ett blandat affärs- och servicecentrum samt ett bostadsdominerat innerstadsområde.

Stadsmiljönämnden har 25.2.2022 (§ 98) gett stadsstyrelsen ett förslag om att detaljplaneändring nr 12565 (bilaga 3) för Södra Postparken i Norra Böle godkänns. Förslaget till detaljplaneändringen ska tas upp för behandling i stadsstyrelsen och stadsfullmäktige när de avtal som nu behandlas vunnit laga kraft.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att ändra det obebyggda området till ett område för affärs- och servicecentrum samt ett bostadsdominerat innerstadsområde enligt generalplanen.

Våningsytan är i sin helhet cirka 248 000 m² enligt detaljplaneändringen. Våningsytan för Postis huvudkontor 27 450 m² ingår i helheten. Den totala våningsytan för nybygge har uppskattats till ca 220 800 m², varav våningsytan för boende uppgår till 152 000 m².

I detaljplaneändringen har man anvisat bygggrätt sammanlagt cirka 111 378 m² vy för de områden som Posten äger, varav cirka 80 648 m² vy anvisas för flervåningshus och cirka 30 754 m² vy för kontors- och servicebyggnader. Dessutom har cirka 5 512 m² vy anvisats för parkering och cirka 15 885 m² vy för allmänna områden.

Markanvändningsavtalet

Markanvändningsersättning

Detaljplaneändringen höjer avsevärt värdet av området som Posti äger, och förhandlingar i enlighet med stadsstyrelsens beslut 26.4.2021 (§ 310) har förts med markägaren.



Markanvändningsavtalet och föravtalet för fastighetsaffären som finns i bilaga 1 har utarbetats som ett resultat av förhandlingarna.

Enligt avtalet betalar Posti en ersättning på 4 268 000 euro till staden och deltar på det sättet i kostnaderna för samhällsbyggnad. Posti överlåter utan ersättning cirka 15 885 m² allmänna områden i enlighet med stadsstyrelsens beslut 26.4.2021 (§ 310).

Bostadsproduktionens upplåtelse- och finansieringsform

Enligt genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning (nedan BM-programmet) som stadsfullmäktige godkände 11.11.2022 (§ 313) styrs förverkligandet av upplåtelse- och finansieringsformer för mark i privat ägo med markanvändningsavtal.

I området tillämpas en fördelning enligt vilken hyresboende med statens långfristiga räntestöd ska genomföras till 25%, bostadsproduktion av mellantypsform till 30% och oreglerad ägar- och hyresbostadsproduktion till 45%. De olika besittningsformerna ska blandas på kvartersnivå så att det i varje kvarter ingår bostäder med varierande besittningsformer. I varje kvarter ska det alltså finnas produktion som motsvarar minst två olika produktionsformer.

Posti uppfyller det ovan nämnda BM-programmets mål för upplåtelse- och finansieringsformer genom att förbinda sig till att genomföra och överlåta sammanlagt cirka 20 000 m² vy för produktion av Ara-hyresbostäder eller studieboendestäder som finansieras med långfristigt räntestödslån av staten (Ara-hyra, räntestödslagen 604/2021) och cirka 24 000 m² vy för bostadsproduktion av mellantypsform, varav minst 8 000 m² vy till produktion av bostadsrätter och minst 16 000 m² vy till produktion av mellantypsform.

Avstjälningsplatsens saneringskostnader

Planområdets genomförande förutsätter att den gamla avstjälningsplatsen som fanns 1949–1963 ska saneras. Kostnaderna för den nya avstjälningsplatsen beräknas uppgå till ca 47 miljoner euro (moms 0 %). Markägarna har kommit överens om att dela upp rengöringskostnaderna sinsemellan i enlighet med en modell för avfallsupplagets höjd som utarbetats för området.

Postis andel av rengöringskostnaderna är cirka 20,6 miljoner euro (moms 0 %).

Om man efter att avstjälningsplatsen sanerats märker att saneringskostnaderna avviker (över +/- 2 %) från de kostnader som uppskatta-



des vid avtalstidpunkten har avtalsparterna förbundit sig till att granska markanvändningsersättningen. Granskningen görs utgående från beräkningsprinciperna vid avtalstidpunkten.

Dessutom betalar Posti orealiserade saneringsskyldigheter för områdesöverlåtelser som hänför sig till den tidigare detaljplaneändringen (nr 11395). Kostnaden är en separat, fast summa på 2,4 miljoner euro (moms 0 %) Utgiftsposten beaktas som en kostnadsökning av utbyte av jordmassor. En motsvarande utgiftspost avräknas från stadens kostnadsansvar.

Markägarnas samarbetsavtal om principerna för genomförande av planområdet

Planområdet är omfattande och detaljplanen kommer att genomföras i etapper. För att man ska kunna bygga i området förutsätts förutom rengöring av den nedlagda avstjälningsplatsen planering och genomförande av ett nytt teknisk nätverk samt omorganisering av de befintliga förbindelserna.

Böle-projektet vid enheten för områdesbyggande vid stadskansliets ekonomi- och planeringsavdelning har helhetsansvaret för koordineringen av planområdets genomförande. För uppföljningen av genomförandet grundas en styrgrupp som består av markägarna, Södra Postparkens styrgrupp. Vid behov grundas projektgrupper enligt tema.

Ett samarbetsavtal om principerna för genomförandet av planområdet (bilaga 2). Samarbetsavtalet bifogas till markanvändningsavtalen och avtalsparterna förbinder sig att följa det vid planeringen och genomförandet av sina områden.

Syftet med avtalet är att komma överens om områdets planering, genomförande och markanvändning samt skyldigheter och huvudprinciper för samarbetet mellan avtalsparterna. I avtalet avtalas bl.a. om organisering av samarbetet, miljö- och klimatmålen, principer som gäller genomförandet, ansvar och skyldigheter samt preliminära tidsplaner.

Fastighetsaffärens föravtal

Staden och Posti har avtalat om följande områdesarrangemang för genomförandet av detaljplanen:

Posti överlåter allmänna områden på cirka 15 887 m² som är fria från servitut till staden från fastigheterna 91-17-99-1, 91-17-99-2, 9117-99-3, 91-17-99-4, 91-17-99-5, 91-17-99-6, 91-17-101-1, 91-17-1021, 91-17-102-2, 91-17-102-3 och 91-436-3-9-M602 enligt den bifogade kartan. Enligt stadsstyrelsens beslut 21.4.2021 (§ 310) överläts områdena utan ersättning.



Posti överlåter dessutom områden på cirka 5 587 m² som är fria från servitut till staden från fastigheterna 91-17-99-1, 91-17-992, 91-17-99-5, 91-17-99-6, och 91-436-3-9 M602 enligt den bifogade kartan till AK-tomtarna 17137/1-5 samt KTY-tomten 171414/2 och Y-tomten 17142/1 enligt detaljplaneändringen. Det sammanlagda värdet på överlåtelseerna är 9 724 000 euro.

Staden överlåter områden på cirka 8 473 m² som är fria från servitut till Posti från fastigheterna 91-436-3-9 M607 och M608 enligt den bifogade kartan till AK-tomtarna 17135/1-3, 17136/1-4, 17138/1-4, 17139/1-4 och LPA-tomten 17141/3 enligt detaljplaneändringen. Det sammanlagda värdet på stadens överlåtelser är cirka 16 924 000 euro.

Posten betalar en mellanskillnad för områdesarrangemangen på 7 200 000 euro till staden.

Områdesarrangemangens prissättning grundar sig på ett värderingsutlåtande från en utomstående värderare.

Äganderätterna övergår till avtalsparterna vid utbytet när den slutliga överlåtelsehandlingen undertecknas. Besittningsrätten för de överlåtna områdena övergår när detaljplaneändringen har vunnit laga kraft och man har fattat beslut om när saneringen av avstjälpningsplatsen börjar, förutom för de områden som nämns i avtalsutkastet, som blir i Postens besittning tills staden meddelar att områdena behövs för att bygga en avstjälpningsplats eller en gata, dock senast till 31.12.2025.

Beslutets verkställande, befogenhet och underteckning av avtalet

Stadsstyrelsen har för avsikt att, om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget, i samband med verkställigheten av stadsfullmäktiges beslut bemyndiga:

- tomtchefen att vid behov göra smärre ändringar och att säga upp eller på något annat sätt häva markanvändningsavtalet och föravtalet för fastighetsaffären
- chefen för teamet avtal och verksamhetsstyrning att underteckna överlåtelsehandlingarna.

Avtalen har undertecknats före ärendet går vidare till behandling i stadsstyrelsen. Avtalen träder i kraft då stadsstyrelsens beslut om godkännande av avtalen har vunnit laga kraft, på det villkor att stadsfullmäktige godkänner fastighetsaffären.

Enligt 16 kap. 1 § 2 mom. 9 punkten i förvaltningsstadgan och stadsstyrelsens beslut 24.4.2021 (§ 310) ska stadsstyrelsen besluta om markanvändningsavtal vars totalvärde överstiger 5 miljoner euro. Total-



18.01.2023

Ärende/9

värdet täcker både markanvändningsersättningen och områdesarrangemangen.

I enlighet med 7 kap. 1 § 6 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om överlåtelse av fast egendom då köpesumman för egendomen överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Yhteistyösopimus
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12565 kartta

Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Posti Kiinteistöt Oy

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljösektorn

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 12.12.2022 § 863

HEL 2022-012411 T 10 01 00

Päätös

A)

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



Kaupunginvaltuusto hyväksyy Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila) kiinteistöjen 91-17-99-1, 91-17-99-2, 91-17-99-3, 91-17-99-4, 91-17-99-5, 91-17-99-6, 91-17-101-1, 91-17-101-2, 91-17-102-1, 91-17-102-2, 91-17-102-3 ja 91-436-3-9-M602 omistajan Posti Kiinteistöt Oy:n kanssa solmitun liitteen 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen osan II.

B)

Kaupunginhallitus hyväksyi, ehdolla että kaupunginvaltuusto hyväksyy maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen osan II, Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila) kiinteistöjen 91-17-99-1, 91-17-99-2, 91-17-99-3, 91-17-99-4, 91-17-99-5, 91-17-99-6, 91-17-101-1, 91-17-101-2, 91-17-102-1, 91-17-102-2, 91-17-102-3 ja 91-436-3-9-M602 omistajan Posti Kiinteistöt Oy:n kanssa solmitun liitteen 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen osan I, sekä liitteenä 2 olevan yhteistyösopimuksen.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 22.11.2022 § 658

HEL 2022-012411 T 10 01 00

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila) kiinteistöjen 91-17-99-1, 91-17-99-2, 91-17-99-3, 91-17-99-4, 91-17-99-5, 91-17-99-6, 91-17-101-1, 91-17-101-2, 91-17-102-1, 91-17-102-2, 91-17-102-3 ja 91-436-3-9-M602 omistajan Posti Kiinteistöt Oy:n kanssa solmittavan liitteen nro 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sekä liitteenä nro 2 olevan yhteistyösopimuksen hyväksymistä.

Kaupunkiympäristölautakunta oikeutti sopimukset ja toiminnanohjaustiimin päällikön allekirjoittamaan edellä mainitut sopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä tarkennuksia. Sopimukset tulevat voimaan, kun kaupunginhallituksen sopimusten hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi, ehdolla että kaupunginvaltuusto hyväksyy kiinteistökaupan.



Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään maankäytösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä tarvittaessa irtisanomaan tai muutoin päättämään yhteistyösopimuksen.

(MA117-11)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Johanna Hytönen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 36414
johanna.hytonen(a)hel.fi
Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi
Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi