



§ 658

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Posti Kiinteistöt Oy:n kanssa tehtävien sopimusten hyväksymisestä liit-tyen Eteläisen Postipuiston kaavamuutokseen nro 12565

HEL 2022-012411 T 10 01 00

Esitys

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 maankäyttö sopimuksen ja kiinteistökaupan esi-sopimuksen sekä liitteenä nro 2 olevan yhteistyösopimuksen hyväksy-mistä.

Kaupunkiympäristölautakunta oikeutti sopimukset ja toiminnanohjaus-tiimin päällikön allekirjoittamaan edellä mainitut sopimukset sekä teke-mään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä tarkennuksia. Sopimukset tu-levat voimaan, kun kaupunginhallituksen sopimusten hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi, ehdolla että kaupunginval-tuusto hyväksyy kiinteistökaupan.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään maankäyttö sopimukseen ja kiin-teistökaupan esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä tar-vittaessa 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

Liitteet

1 Sopimusluonnos



- 2 Yhteistyösopimus
3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12565 kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

| Ote | Otteen liitteet |
|--------------------------|---|
| Sopimusosapuoli | Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3 |
| KYMP Maankäytösopimukset | Esitysteksti |

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Pohjois-Pasilassa on vireillä Eteläisen Postipuiston kaavamuutos, jossa nykyinen toteutumatta jäänyt toimitilarakennusten alue muutetaan sekoittuneeksi liike- ja palvelukeskustaksi sekä asuntopainotteiseksi kantakaupunkialueeksi.

Kaavamuutos korottaa yksityisen maanomistajan alueen arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty muutokseen liittyvät maapoliittiset neuvottelut.

Maanomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa maanomistaja maksaa maankäyttökorvauksena noin 4,3 milj. euroa sekä luovuttaa kaupungille korvauksetta 15 885 m² yleisiä alueita. Samalla kaupunki on neuvotellut maanomistajan kanssa asemakaavan toteuttamisen edellyttämistä aluejärjestelyistä, joissa maanomistaja maksaa kaupungille välirahana 7,2 milj. euroa.

Kaava-alueen toteuttaminen edellyttää vuonna 1963 lakkautetun kaatopaikan kunnostamista sekä uuden yhdyskuntateknisen huollon suunnittelua ja rakentamista. Toteutukseen liittyvistä periaatteista on laadittu alueen maanomistajien välinen yhteistyösopimus.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Postiosoite
PL 58200
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



Maanomistus ja nykytilanne

Kaavamuutosalue sijaitsee Pohjois-Pasilan eteläosassa, rajautuen pohjoisessa Postin lajittelukeskukseen, lännessä Keskuspuistoon, idässä ratapihaan ja etelässä Hakamäentiehen ja Rantarataan.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 14,4 hehtaaria, josta Helsingin kaupunki (jäljempänä Kaupunki) omistaa noin 48%, Posti Kiinteistöt Oy (jäljempänä Posti) noin 43% ja VR-Yhtymä Oyj noin 9%.

Alueella on voimassa toteutumaton asemakaava nro 11395 vuodelta 2010, jonka mukaan alue kuuluu pääosin toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY). Toimitilatonttien lisäksi alueella on katuja, puisto ja postitoimintojen korttelialueen tontti (Y-1). Alueella sijaitsee nykyisin Postin pääkonttori, autokorjaamorakennus sekä autokatoksia sekä aiemmin Pohjolan liikenteen pääkonttorina toiminut rakennus.

Alueella on sijainnut Pasilan entinen kaatopaikka vuosina 1949-1963. Kaatopaikan kokonaispinta-ala on noin 40 ha, josta noin 10 ha sijoittuu kaava-alueelle. Kaatopaikka kunnostetaan koko kaava-alueen osalta massanvaihdoilla.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 25.2.2020 hyväksynyt Pohjois-Pasilla sijaitsevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12565 (liite 3), joka mahdollistaa toteutumatta jääneen toimitilarakennusten alueen muuttamisen yleiskaavan mukaisesti sekoittuneeksi liike- ja palvelukeskustaksi sekä asuntopainotteiseksi kantakaupunkialueeksi.

Kaavamuutoksen mukainen kerrosala on kokonaisuudessaan noin 248 000 k-m², jossa on mukana Postin pääkonttoritontin kerrosalaa 27 450 k-m². Uudisrakentamista on yhteensä noin 220 800 k-m², josta asumista on noin 152 000 k-m².

Postin omistamille alueille on kaavamuutoksessa osoitettu rakennusoi-keutta yhteensä noin 111 378 k-m², josta noin 80 624 k-m² asuinker-rostaloille ja noin 30 754 k-m² liike-, toimisto- ja palvelurakennuksille. Lisäksi noin 5 512 m² on osoitettu pysäköintiin ja noin 15 885 m² yleisiin alueisiin.

Maankäytösopimus

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan Posti suorittaa osallistumisena yhdyskuntaraken- tamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 4 268 000 euroa sekä



luovuttaa kaupungille korvauksetta noin 15 885 m² yleisiä alueita kaupunginhallituksen 21.4.2021 § 310 päätöksen perusteella.

Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto

Kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä "AM-ohjelma") mukaan yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Alueella sovelletaan jakaumaa, jonka mukaan valtion pitkän korkotuen mukaista vuokra-asumista tulee toteuttaa 25%, välimuodon asuntotuotantoa 30% ja sääntelemätöntä omistus- ja vuokratuotantoa 45%. Eri hallintamuodot tulee sekoittaa korttelitasolla siten, että jokaiseen kortteeliin sisältyy hallintamuodoiltaan monenlaisia asuntoja, joten kaikissa kortteleissa pitää olla tuotantoa vähintään kahdesta eri tuotantomuodosta.

Posti täyttää em. AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamalla toteutettavaksi yhteensä noin 20 000 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija- asuntotuotantoon ja noin 24 000 k-m² välimuodon asuntotuotantoon, josta vähintään 8 000 k-m² aso-tuotantoon ja enintään 16 000 k-m² muuhun välimuodon tuotantoon.

Kaatopaikan kunnostuskustannukset

Kaava-alueen toteuttaminen edellyttää alueella vuosina 1949-1963 sijainneen Pasilan vanhan kaatopaikan kunnostamista. Kaatopaikan puhdistamisen kokonaiskustannukseksi on arvioitu noin 47 milj. euroa (alv 0%). Maanomistajat ovat sopineet, että puhdistuskustannukset jaetaan maanomistajittain alueelle laaditun jätetäytön paksuutta kuvaavan mallin mukaisesti.

Postin osuus kaatopaikan puhdistamisen kokonaiskustannuksista on noin 20,6 milj. euroa (alv 0%).

Mikäli kaatopaikan kunnostuksen päätyttyä kunnostuskustannusten havaitaan poikkeavan (yli +/- 2%) sopimushetkellä arvioidusta kustannuksista, sopimusosapuolet ovat sitoutuneet tarkistamaan maankäyttökorvausta. Tarkistus tehdään sopimushetken laskentaperiaatteiden mukaisesti.

Lisäksi Posti maksaa aiempaan kaavamuutokseen (nro 11395) liittyvien alueluovutusten toteutumattomia puhdistamisvelvoitteita. Kustannus on erillinen, kiinteä 2,4 milj. euroa (alv 0 %). Erä huomioidaan



massavaihtojen kustannusten lisäyksenä. Vastaava kustannuserä vähennetään Kaupungin kustannusvastoista.

Maanomistajien yhteistyösopimus alueen toteuttamisen periaatteista

Kaava-alue on laaja ja se tullaan toteuttamaan vaiheittain. Alueen rakentaminen edellyttää lakkautetun kaatopaikan puhdistamisen lisäksi uuden teknisen huollon verkoston suunnittelua ja rakentamista alueelle sekä nykyisten yhteyksien uudelleenjärjestelyjä.

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikössä Pasila-projektilla on kokonaisvastuu kaava-alueen toteuttamisen koordinoinnista. Toteutuksen seurantaan perustetaan myös kaava-alueen maanomistajista muodostuva Eteläisen Postipuiston ohjausryhmä sekä tarvittavia teemakohtaisia projektiryhmiä.

Kaava-alueen toteuttamiseen liittyvistä periaatteista on laadittu maankäytösopimukseen liitettävä yhteistyösopimus (liite2), jota sopimusosapuolet sitoutuvat noudattamaan alueidensa suunnittelussa ja toteutuksessa.

Sopimuksen tarkoituksena on sopia alueen suunnittelun, toteutuksen ja maankäytön sekä sopimusosapuolten välisen yhteistyön velvoitteista ja pääperiaatteista. Sopimuksessa sovitaan mm. yhteistyön organisoinnista, ympäristö- ja ilmastotavoitteista, toteutukseen liittyvistä periaatteista sekä vastuista ja velvoitteista sekä alustavista aikatauluista.

Kiinteistökaupan esisopimus

Kaavan toteuttamiseksi Kaupunki ja Posti ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

Posti luovuttaa Kaupungille kiinteistöistä 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, 91-17-102-1, 91-17-102-2, 91-17-102-3 ja 91-436-3-9-M602 rasiitteista vapaana liitekartan mukaiset noin 15 887 m² suuruiset yleiset alueet. Alueet luovutetaan korvauksetta kaupunginhallituksen 21.4.2021 § 310 päätöksen perusteella.

Lisäksi Posti luovuttaa Kaupungille kiinteistöistä 91-17-99-1, 91-17-99-2, 91-17-99-5, 91-17-99-6, ja 91-436-3-9 M602 rasiitteista vapaana liitekartan mukaiset yhteensä noin 5 587 m² suuruiset alueet kaavamuutoksen mukaisiin AK-tontteihin 17137/1-5 sekä KTY- tonttiin 17141/2 ja Y-tonttiin 17142/1. Luovutusten yhteisarvo on 9 724 000 euroa.

Kaupunki luovuttaa Postille rasiitteista vapaana liitekartan mukaiset yhteensä noin 8 473 m²:n suuruiset alueet kiinteistöistä 91-436-3-9 M607 ja M608 asemakaavan muutoksen mukaisiin AK-tontteihin 17135/1-3,



17136/1-4, 17138/1-4, 17139/1-4 ja LPA-tonttiin 17141/3. Kaupungin luovutusten yhteisarvo on 16 924 000 euroa.

Posti maksaa aluejärjestelyistä Kaupungille välirahana 7 200 000 euroa.

Aluejärjestelyjen hinnoittelu perustuu ulkopuolisen auktorisoidun arvioitsijan lausuntoon.

Omistusoikeudet siirtyvät vaihdon osapuolille lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä. Hallintaoikeudet siirtyvät luovutettaviin alueisiin, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja kaatopaikan kunnostustöiden aloittamisesta on tehty päätös, lukuun ottamatta sopimusluonnoksessa mainittuja alueita, jotka saavat jäädä Postin hallintaan siihen asti, kun kaupunki ilmoittaa tarvitsevansa alueita kaatopaikan tai kadun rakentamiseen, kuitenkin viimeistään 31.12.2025.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 9-kohdan sekä kaupungin hallituksen päätöksen 26.4.2021 § 310 perusteella kaupunginhallitus päättää kokonaisarvoltaan 5 miljoonaa euroa suuremmista maankäyttösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt.

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



22.11.2022

Asia/10

Ote

Sopimusosapuoli

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

KYMP Maankäyttösopimukset

Esitysteksti

Postiosoite

PL 58200
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