



§ 863

**V 18.1.2023, Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Posti Kiinteistöt Oy:n kanssa sekä yhteistyösopimuksen hyväksyminen liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12565 (Eteläinen Postipuisto)**

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

**Liitteet**

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

**Muutoksenhaku**

A)

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



B) täytäntöönpano  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Otteet

**Ote**  
Posti Kiinteistöt Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

#### Maanomistus ja nykytilanne

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

Alueen pinta-ala on noin 14,4 hehtaaria, josta 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 ja 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

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



Kaupunkiympäristölautakunta on 25.2.2020, 98 § esittänyt kaupunginhallitukselle Pohjois-Pasilan Eteläisen Postipuiston asemakaavan muutosehdotuksen nro 12565 (liite 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutosehdotus saatetaan kaupunginhallituksen ja -valtuuston päätöksentekoon siihen liittyvien, nyt käsiteltävinä olevien sopimusten tultua voimaan.

Kaavamuutos mahdollistaa toteutumatta jääneen toimitilarakennusten alueen muuttamisen yleiskaavan mukaisesti sekoittuneeksi liike- ja palvelukeskustaksi sekä asutuspainotteiseksi kantakaupunkialueeksi.

Kaavamuutoksen mukainen kerrosala on kokonaisuudessaan noin 248 000 k-m<sup>2</sup>, jossa on mukana Postin pääkonttoritontin kerrosalaa 27 450 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakentamista on yhteensä noin 220 800 k-m<sup>2</sup>, josta asumista on noin 152 000 k-m<sup>2</sup>.

Postin omistamille alueille on kaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 111 378 k-m<sup>2</sup>, josta noin 80 624 k-m<sup>2</sup> asuinkerrostaloille ja noin 30 754 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto- ja palvelurakennuksille. Lisäksi noin 5 512 m<sup>2</sup> on osoitettu pysäköintiin ja noin 15 885 m<sup>2</sup> yleisiin alueisiin.

## Maankäytösopimus

### Maankäyttökorvaus

Asemakaavan muutos korottaa Postin omistaman alueen arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021, § 310 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Sopimuksen mukaan Posti suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 4 268 000 euroa sekä luovuttaa kaupungille korvauksetta noin 15 885 m<sup>2</sup> yleisiä alueita kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 päätöksen perusteella.

### Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto

Kaupunginvaltuuston 11.11.2020, 313 § hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä "AM-ohjelma") mukaan yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteuttamista ohjataan maankäytösopimuksilla.

Alueella sovelletaan jakaumaa, jonka mukaan valtion pitkän korkotuen mukaista vuokra-asumista tulee toteuttaa 25%, välimuodon asuntotuot-



tantoa 30% ja sääntelemätöntä omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa 45%. Eri hallintamuodot tulee sekoittaa korttelitasolla siten, että jokaiseen kortteliin 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 luovuttamaan toteutettavaksi yhteensä noin 20 000 k-m<sup>2</sup> valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (Ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien Ara-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon ja noin 24 000 k-m<sup>2</sup> välimuodon asuntotuotantoon, josta vähintään 8 000 k-m<sup>2</sup> aso-tuotantoon ja enintään 16 000 k-m<sup>2</sup> 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 kaavamuuokseen (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 kustannusvastuista.

#### 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 maankäyttösopimukseen liitettävä yhteistyösopimus (liite 2), 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 rasilteista vapaana liitekartan mukaiset noin 15 887 m<sup>2</sup> 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 rasilteista vapaana liitekartan mukaiset yhteensä noin 5 587 m<sup>2</sup> 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 rasilteista vapaana liitekartan mukaiset yhteensä noin 8 473 m<sup>2</sup>: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 sopimus-



luonnoksessa mainittuja alueita, jotka saavat jäädä Postin hallintaan siihen asti, kun kaupunki ilmoittaa tarvitsevansa alueita kaatopaikan tai kadun rakentamiseen, kuitenkin viimeistään 31.12.2025.

#### Päätöksen täytäntöönpano, toimivalta ja sopimuksen allekirjoitus

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa

- tonttipäällikön tekemään maankäyttösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä tarvittaessa irtisanomaan tai muutoin päättämään yhteistyösopimuksen
- sopimukset ja toiminnanohjaus-tiimin päällikön allekirjoittamaan luovutuskirjat.

Sopimukset on allekirjoitettu ennen asian saattamista kaupunginhallituksen päätöksentekoon. Sopimukset tulevat voimaan, kun kaupunginhallituksen sopimusten hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi, ehdolla että kaupunginvaltuusto hyväksyy kiinteistökaupan.

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

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa.

#### Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

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

#### Muutoksenhaku

- A) Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
B) Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhal-



12.12.2022

Asia/7

litus

## Otteet

### Ote

Posti Kiinteistöt Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.11.2022 § 658

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 maankäytösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sekä liitteenä nro 2 olevan yhteistyösopimuksen hyväksymistä.

Kaupunkiympäristölautakunta oikeutti sopimukset ja toiminnanohjaustiimin päällikön allekirjoittamaan edellä mainitut sopimukset sekä tekevään 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



12.12.2022

Asia/7

---

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