



12.12.2022

Asia/8

## § 864

### Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen VR-Yhtymä Oyj:n kanssa sekä yhteistyösopimuksen hyväksyminen liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12565 (Eteläisen Postipuisto)

HEL 2022-012877 T 10 01 00

## Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila) kiinteistön 91-436-13-0 omistajan VR-Yhtymä Oyj:n kanssa solmitun liitteen 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sekä liitteenä 2 olevan yhteistyösopimuksen.

Lisäksi kaupunginhallitus oikeutti

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

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

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Otteet

**Ote**  
VR-Yhtymä Oyj

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



12.12.2022

Asia/8

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

#### Nykytilanne ja maanomistus

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 noin 43% ja VR-Yhtymä Oyj (jäljempänä VR) 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

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

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

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

VR:n omistamille alueille on muutoksessa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 27 818 k-m<sup>2</sup>, josta noin 16 588 k-m<sup>2</sup> asuinkerrostaloille ja noin 11 230 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto- ja palvelurakennuksille. Lisäksi noin 37 m<sup>2</sup> on osoitettu pysäköintiin ja noin 5 155 m<sup>2</sup> yleisiin alueisiin.

## Maankäyttösopimus

### Maankäyttökorvaus

Asemakaavan muutos korottaa VR:n 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 maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Sopimuksen mukaan VR suorittaa osallistumisena yhdyskuntaraken-  
tamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 2 577 000 euroa sekä luovuttaa kaupungille korvauksetta noin 4 598 m<sup>2</sup> yleisiä alueita kaupunginhallituksen 26.4.2021, § 310 päätöksen perusteella. VR suorittaa korvauksen luovuttamalla kaupungille korvauksen arvosta esisopimuksen mukaisia alueita.

### 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 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 kortte-  
liin sisältyy hallintamuodoiltaan monenlaisia asuntoja, joten kaikissa kortteleissa pitää olla tuotantoa vähintään kahdesta eri tuotantomuodosta.

VR täyttää em. AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi yhteensä 4 147 k-m<sup>2</sup> valtion pitkäaikaisen korkotukilainan turvin (korkotukilaki 604/2001) rakennettavaan ara-vuokra- tai opiskelija-asuntotuotantoon (jäljempänä ara-velvoite) ja noin 4 000 k-m<sup>2</sup> välimuodon asuntotuotantoon, joka toteutetaan tontille 17140/4. Ara-velvoitteen osalta on sovit-



tu, että VR luovuttaa ja siirtää sen kaupungin toteutettavaksi kaupungin omistamille tonteille korttelissa 17140. Velvoitteen siirto kaupungille on huomioitu aluejärjestelyjen hinnoittelussa.

#### Kaatopaikan kunnostuskustannukset

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

VR:n osuus kaatopaikan puhdistamisen kokonaiskustannuksista on noin 4,3 milj. euroa (alv 0%).

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

#### Korttelin 17140 AH-tontin toteuttaminen

Kaavaratkaisussa kaupungin ja VR:n omistuksessa olevaan kortteliin 17140 on osoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöisen korttelialueen tontti 17140/9 (AH). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 270 k-m<sup>2</sup> asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettujen tilojen toteuttamiseen. Lisäksi tontille saa sijoittaa korttelin kaikkia tontteja palvelevan pysäköintilaitoksen.

Kaupunki ja VR ovat sopineet, että tontti siirtyy kokonaisuudessaan kaupungin omistukseen ja kaupunki tai kaupungin velvoittama taho vastaa pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen ja asukkaiden käyttöön tarkoitetun yhteiskäyttörakennuksen sekä yhteispihan toteuttamisesta.

Korttelin 17140 tonttien toteuttajat ovat velvollisia sijoittamaan asema-kaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat toteutettavaan pysäköintilaitokseen ja osallistumaan kustannuksiin sopimusehtojen mukaisesti. Lisäksi korttelin 17140 tonttien toteuttajat ovat velvollisia osallistumaan yhteispihan ja yhteiskäyttörakennuksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin.

#### 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.

#### Esisopimus alueluovutuksista

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja VR ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

VR luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-436-13-0 rasiitteista vapaana liitekartan mukaisen yhteensä noin 11 102 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrään asemakaavan muutoksen mukaisesti KTY-tonttiin 17141/2, AL-tonttiin 91-17-140-1 ja AH-tonttiin 91-17-140-9 sekä yleisiin alueisiin 5 155 m<sup>2</sup>, joista noin 4 598 m<sup>2</sup> luovutetaan korvauksetta kaupunginhallituksen päätösten 9.6.2014, 685 § (26.4.2021, 310 §) perusteella. VR:n kaupungille luovuttamien alueiden ostohinta on 7 945 000 euroa.

Kaupunki luovuttaa VR:lle kiinteistöstä 91-436-3-9-M607 rasiitteista vapaana liitekartan mukaisen yhteensä noin 1 141 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrään asemakaavan muutoksen mukaiseen AK-tonttiin 17140/4 ja AK-tonttiin 17140/7. Kaupungin VR:lle luovuttamien alueiden ostohinta on 3 286 000 euroa.

VR suorittaa maankäyttökorvauksen 2 577 000 euroa luovuttamalla kaupungille sen arvosta em. alueita. Kaupunki maksaa siten aluejärjestelyjen johdosta VR:lle välirahaa 2 082 000 euroa.

Aluejärjestelyjen hinnoittelu perustuu ulkopuolisen auktorisoidun arvioitsijan lausuntoon.

Omistusoikeudet luovutettaviin alueisiin siirtyvät osapuolille lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä. Hallintaoikeudet siirtyvät,



12.12.2022

Asia/8

kun kaavamuutosta koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kaatopaikan kunnostustöiden aloittamisesta alueella on käynnistetty urakkatarjouskilpailu. VR sitoutuu kuitenkin tarvittaessa luovuttamaan alueita jo aiemmin.

#### Toimivalta ja sopimuksen allekirjoitus

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

Sopimus on allekirjoitettu ennen asian saattamista kaupunginhallituksen päätöksentekoon. Sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi. Tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään tarvittaessa sopimukseen vähäisiä muutoksia sekä tarvittaessa irtisanomaan tai muutoin päättämään yhteistyösopimuksen. Sopimukset ja toiminnanohjaus-tiimin päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan lopullinen luovutuskirja.

#### 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

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

**Ote**  
VR-Yhtymä Oyj

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala



12.12.2022

Asia/8

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.11.2022 § 657

HEL 2022-012877 T 10 01 00

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila) kiinteistön 91-436-13-0 omistajan VR-Yhtymä Oyj: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 mainitun sopimuksen liitteineen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä tarkennuksia. Sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

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

(MA117-12)

### 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