



22.11.2022

Asia/9

§ 657

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle VR-Yhtymä Oyj:n kanssa tehtävien sopimusten hyväksymisestä liittyen Eteläisen Postipuiston kaavamuutokseen nro 12565

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

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



22.11.2022

Asia/9

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Sopimusosapuoli

Otteen liitteet

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 2,6 milj. euroa sekä luovuttaa kaupungille korvauksetta noin 4 598 m² yleisiä alueita. Samalla kaupunki on neuvotellut maanomistajan kanssa asemakaavan toteuttamisen edellyttämistä aluejärjestelyistä. Kaupunki maksaa aluejärjestelyissä maanomistajalle välirahana noin 2,1 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

Nykytilanne ja maanomistus



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 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 massanvaihdolla.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 25.2.2020 hyväksynyt Pohjois-Pasilassa 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.

VR:n omistamille alueille on muutoksessa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 27 818 k-m², josta noin 16 588 k-m² asuinkerrostaloille ja noin 11 230 k-m² liike-, toimisto- ja palvelurakennuksille. Lisäksi noin 37 m² on osoitettu pysäköintiin ja noin 5 155 m² yleisiin alueisiin.

Maankäytösopimus

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.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan VR suorittaa osallistumisena yhdyskuntaraken-
tamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 2 577 000 euroa sekä
luovuttaa kaupungille korvauksetta noin 4 598 m² yleisiä alueita kau-
punginhallituksen 21.4.2021 § 310 päätöksen perusteella. VR suorittaa
korvauksen luovuttamalla kaupungille korvauksen arvosta esisopimuk-
sen mukaisia alueita.

Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto

Kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän asumisen ja siihen liitty-
vän 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 asuntotuot-
antoa 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 tuotantomuo-
dosta.

VR täyttää em. AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitou-
tumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi yhteensä 4 147
k-m² valtion pitkäaikaisen korkotukilainan turvin (korkotukilaki
604/2001) rakennettavaan ARA-vuokra- tai opiskelija-asuntotuotantoon
(jäljempänä ara-velvoite) ja noin 4 000 k-m² välimuodon asuntotuotan-
toon, joka toteutetaan tontille 17140/4. Ara-velvoitteen osalta on sovit-
tu, että VR luovuttaa ja siirtää sen Kaupungin toteutettavaksi Kaupun-
gin omistamille tonteille korttelissa 17140. Velvoitteen siirto kaupungille
huomioidaan aluejärjestelyjen hinnoittelussa.

Kaatopaikan kunnostuskustannukset

Kaava-alueen toteuttaminen edellyttää alueella vuosina 1949-1963 si-
jainneen Pasilan vanhan kaatopaikan kunnostamista. Kaatopaikan
puhdistamisen kokonaiskustannukseksi on arvioitu noin 47 milj. euroa
(alv 0%). Maanomistajat ovat sopineet, että puhdistuskustannukset jae-
taan 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-m² 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 tarkoitettun 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 maankäytösopimukseen 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 m²:n suuruisen määrällän 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 m², joista noin 4 598 m² 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 m²:n suuruisen määrällän 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, kun kaavamuutosta koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kaatopaikan kunnostustöiden aloittamisesta alueella on käynnistetty urakkatarjouskilpailu. VR sitoutuu kuitenkin tarvittaessa luovuttamaan alueita jo aiemmin.

Toimivalta

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.

Esittelijä

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



22.11.2022

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
Sopimusosapuoli

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3

KYMP Maankäytösopimukset

Esitysteksti