

Perustelumuistio 9.5.2017

Asuinkortteleiden ym. varaaminen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä varten

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (§ 836) varata Pasilan Postipuiston alueen suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta (noin 150 000 k-m²) noin 20 % valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 40 % välimuodon tuotantoon ja 40 % vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon päätöksessä mainituin ehdoin.

Sääntelemättömän asuntotuotannon toteuttajat valitaan idea-/konseptikilpailulla (jäljempänä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely). Voittajien toteutettavaksi voidaan kiinteistölautakunnan harkinnan mukaan varata myös enintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantoon tarkoitettua asuinrakennusoikeudesta. Kilpailun voittajat saavat etusijan varata aluella mahdollisesti kaavoitettavan toimitilarakennusoikeuden.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään päätöksessä tarkoitettua ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt sekä kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan näiden perusteella tonteille varauksensaajat ja toteuttajat.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

Kiinteistölautakunta päätti 11.2.2016 (§ 58) hyväksyä Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) liitteenä 14 olevan hakuohjeen: "Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden ym. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 11.2.2016" ja järjestää po. hakuohjeen mukaisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn).

Hakumenettely alkoi kiinteistölautakunnan hyväksytyä hakuohjeen ja hakumenettelyn järjestämisen.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään hakuohjeeseen tehtävistä tarkennuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa ilmoittautumisasiakirjojen jättämiselle varattua aikaa.

Edelleen lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään ilmoittautujien ennakkohyväksynnästä hakumenettelyyn ja sulkemaan ilmoittautujat pois menettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten veloitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Korttelit on jaettu hakuohjeessa kolmeen hakualueeseen siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuuluvat korttelit 17114 ja 17115 (jäljempänä ha-

kualue 1), toiseen hakualueeseen korttelit 17116, 17120 ja 17121 (jäljempänä hakualue 2) ja kolmanteen hakualueeseen korttelit 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin 17118 viereen sijoittuva katuaukio/tori (jäljempänä hakualue 3).

Mainitut hakualueet ovat jäljempänä yhdessä myös hakualueet 1, 2 ja 3 tai hakualueet 1-3. Hakijat voivat tehdä alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat yhdelle tai useammalle hakualueelle.

Hakumenettelyssä sovellettiin tavanomaisiin laatukilpailuihin nähden kevennettyä ja vuorovaikutteista tontinluovutusmenettelyä, jossa tonteista kiinnostuneita pyydettiin toimittamaan tonttien suunnittelua ja toteutusta koskevat alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat hakualueiden 1 ja/tai 2 ja/tai 3 osalta määräaikaan 16.5.2016 klo 15.00 mennessä.

Hakumenettelyn tavoitteena oli neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista 1 – 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa hakualueiden 1, 2 ja 3 toteuttamisen perustaksi. Kaupunki varaa hakualueiden 1, 2 ja 3 tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille, jotka osallistuvat alueen kaavoitukseen (kumppanuuskaavoitus) ja toimivat vastaisuudessa varattavien tonttien lisäksi myös autopaikkatontin (17121/1) toteuttajana.

Hakumenettelyn käynnistäminen

Kiinteistölautakunnan hyväksymän hakuohjeen mukainen hakumenettely käytiin 11.2. – 16.5.2016 välisenä aikana. Hausta ilmoitettiin pääkaupunkiseudun päivälehdissä ja internetissä tonttiosaston kotisivuilla (www.hel.fi/kv/tontti). Lisäksi kilpailusta tiedotettiin vielä erikseen rakennusliikkeitä ja rakennuttajia.

Ilmoittautuneiden hyväksyminen menettelyyn (osallistumisoikeus)

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely suunnattiin rakennusliikkeille ja rakennuttajille sekä näiden muodostamille ryhmille. Menettelyyn voivat ilmoittautua mukaan myös muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä täyttämään hakuohjeessa asetetut edellytykset.

Ilmoittautujalla tuli olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset vähintään yhden hakualueen ensimmäisenä toteutettavan korttelin (noin 17 500 k-m² – 28 000 k-m²) suuruisen hankkeen toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ilmoittautujien tuli esittää selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistään (esim. referenssit vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta) arviointiryhmälle. Edelleen ilmoittautujalta edellytettiin, että tämä on huolehtinut yhteiskuntavelvoitteistaan.

Ilmoittautumisesta ja menettelyyn osallistumisesta ei maksettu mitään korvausta.

Ilmoittautumisasiakirjojen toimittaminen

Ilmoittautuminen tapahtui toimittamalla alustava viite- ja konseptisuunnitelma hakijan valinnan mukaan joko hakualueen tai hakualueiden suunnittelusta ja toteuttamisesta. Ilmoittautumismenettely alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien toimittamiseksi päättyi (maanantaina) 16.5.2016 klo 15.00.

Hakumenettelyyn ei voinut ilmoittautua vain osittain esimerkiksi hakualueen yhden korttelin tai tontin osalta. Ilmoittautuminen tapahtui toimittamalla alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat hakuohjeessa mainitulla tavalla.

Kaupunki pidätti itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat.

Menettelyn ehtojen mukaan kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämät alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättää sulkea ilmoittautujan pois menettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella. Edellä mainitun määräajan jälkeen myöhässä toimitetut/saapuvat ilmoittautumisasiakirjat hylätään.

Ilmoittautuneiden valitseminen neuvotteluihin

Hakuajan päättymiseen mennessä kaupungille toimitettiin hakualueen 1 osalta neljä hakemusta (alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa), hakualueen 2 osalta kuusi hakemusta ja hakualueen 3 osalta kolme hakemusta. Kaikkiaan hakemuksia oli yhteensä 12, koska yksi hakemus sisälsi alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat kaikille hakualueille. Hakemukset avattiin arviointiryhmän toimesta 17.5.2016.

Alustavan viite- ja konseptisuunnitelman hakualueelle 1 jättivät seuraavat hakijat/hakijaryhmät:

- Suomen Asuntokehitys Oy, Evälahti konserni (Rakennusliike Evälahti Oy), Keva, Y-Säätiö, OT Kodit Oy
- SRV Rakennus Oy ja VVO-yhtymä Oyj
- AVAIN Yhtiöt Oy ja T2H Yhtiöt Oy
- YIT Rakennus Oy

Alustavan viite- ja konseptisuunnitelman hakualueelle 2 jättivät seuraavat hakijat/hakijaryhmät:

- SRV Rakennus Oy ja VVO-yhtymä Oyj
- Lehto Group Oyj

-Sato Oyj ja Lujatalo Oy
-JM Suomi Oy ja TA-asunnot Oy
-YIT Rakennus Oy
-NCC Asuminen Oy/Bonava

Alustavan viite- ja konseptisuunnitelman hakualueelle 3 jättivät seuraavat hakijat/hakijaryhmät:

-SRV Rakennus Oy ja VVO-yhtymä Oyj
-Fira Oy, Serum arkkitehdit Oy, Settlementiasunnot Oy, Asuntoverstas Kiinteistökehitys Oy, OP Kiinteistösijoitus Oy
-JM Suomi Oy, TA-asunnot Oy ja Sjaelso Finland Oy

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien arvioinnin suoritti arviointiryhmä, johon kuuluivat toimistopäällikkö Pekka Saarinen (kv/to), johtava kiinteistölakimies Martti Tallila (kv/to), kiinteistölakimies Tiina Aitta, projektinjohtaja Ari Karjalainen (KK), projektipäällikkö Dan Mollgren (ksv), arkkitehti Timo Karhu (ksv), projektinjohtaja Markku Riekkö (hrk) ja lupa-arkkitehti Mika Vesterinen (rakennusvalvonta). Saarinen toimi arviointiryhmän puheenjohtajana. Myöhemmin Karjalaisen tilalle arviointiryhmään tuli projektinjohtaja Niina Puumalainen (KK) ja Vesterinen jäi kokonaan pois arviointiryhmästä.

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien arviointi suoritettiin kokonaisarviointina seuraavin hakuohjeen mukaisin arviointi- ja valintakriteerein (asetetut tavoitteet):

- 1 Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen
- 2 Monipuoliset ja innovatiiviset asumisen ratkaisut
- 3 Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut.
- 4 Innovatiiviset ja toteuttamiskelpoiset pysäköintiratkaisut sekä autopaikkakustannusten oikeudenmukaista kohdentumista lisäävät ratkaisut ("käyttäjä maksaa periaate").
- 5 Älykkäät talotekniset ja muut asumista palvelevat järjestelmät sekä muut hankkeiden kehittämisteemat.
- 6 Kaavaluonnoksen kehittämistä koskevat ratkaisut ja perustelut.
- 7 Projektioorganisaatiota koskeva kuvaus (projektinjohtajan, arkkitehtisuunnittelun pääsuunnittelijan ja muun keskeisen projektioorganisaation kuvaus, kokemus ja nimeäminen).
- 8 Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.

9 Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys.

Suoritetun arvioinnin perusteella arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin hakualueen 1 osalta ilmoittautujaryhmän (toteuttajaryhmä), johon kuuluivat Suomen Asuntokehitys Oy, Evälahti konserni (Rakennusliike Evälahti Oy), Keva, Y-Säätiö sr ja OT-Kodit Oy. Neuvottelujen kuluessa lopullisiksi osapuoliksi vahvistuivat Y-Säätiö sr, Rakennusliike Evälahti Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera sekä TA-Rakennuttaja Oy.

Suoritetun arvioinnin perusteella arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin hakualueen 2 osalta Bonava Suomi Oy:n (ilmoittautumisen aikaan vielä NCC Asuminen Oy) ja hakualueen 3 osalta Fira Oy:n.

Arviointiryhmän muistio on esityslistan liitteenä 16.

Kortteleiden kerrosalamäärät

Tämän esityksen kohteena oleville hakualueiden 1, 2 ja 3 kortteleiden tonteille toteutetaan asuinrakennusoikeutta yhteensä 133 900 k-m², monikäyttötiloja (kuten liike- ja työtiloja) yhteensä vähintään 1 900 k-m², päiväkotitilaa vähintään 450 k-m² ja myymälätiloja vähintään 700 k-m². AH-kortteliin 17118 tulee toteuttaa asukkaiden käyttöön vapaa-ajan tilaa yhteisrakennukseen. AH-tontin rakennusoikeus on asuntokortteleiden (AK) vapaa-ajantiloista muodostuvaa lisäkerrosalaa. AH-korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa pienimuotoista liiketoimintaa enintään 150 k-m².

Kysymys on siten erittäin huomattavasta ja laajasta hankekokonaisuudesta.

Tässä esityksessä esitetään varattavaksi hakualueen 1 ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17115 suunnitellut tontit 1-8 (asuinrakennusoikeutta 33 650 k-m², monikäyttötilaa 900 k-m² ja myymälätilaa 700 k-m²). Ehdollisesti esitetään varattavaksi optiokorttelin 17114 suunnitellut tontit 1-9. Optiokorttelin po. tonteilla on asuinrakennusoikeutta 31 440 k-m² ja päiväkotitilaa 450 k-m².

Suunnitelmien mukaan:

Hakualue 1:

-Y-Säätiö sr toteuttaa korttelissa 17115 tontin 1 (asuinrakennusoikeutta 3 930 k-m²)

-Rakennusliike Evälahti Oy toteuttaa korttelissa 17115 tontit 2, 4, 5, 6 ja 7 (asuinrakennusoikeutta yhteensä 16 480 k-m² ja monikäyttötilaa yhteensä 750 k-m²)

-Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera toteuttaa korttelissa 17115 tontin 3 (asuinrakennusoikeutta 7 750 k-m², monikäyttötilaa 150 k-m² ja myymälätilaa 700 k-m²)

-TA-Rakennuttaja Oy toteuttaa korttelissa tontin 8 (asuinrakennusoikeutta 5 490 k-m²)

Lisäksi

-Y-Säätiö sr toteuttaa ehdollisesti varattavan optiokorttelin 17114 tontin 2 (asuinrakennusoikeutta 6 050 k-m²)

-Rakennusliike Evälahti Oy toteuttaa ehdollisesti varattavan optiokorttelin 17114 tontit 4, 5, 6 ja 8 (asuinrakennusoikeutta yhteensä 11 500 k-m²)

-Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera toteuttaa ehdollisesti varattavan optiokorttelin 17114 tontit 3 ja 9 (asuinrakennusoikeutta yhteensä 6 440 k-m² ja päiväkotitilaa vähintään 450 k-m²)

-TA-Rakennuttaja Oy toteuttaa ehdollisesti varattavan optiokorttelin 17114 tontit 1 ja 7 (asuinrakennusoikeutta 7 450 k-m²).

Hakualue 2:

Bonava Suomi Oy toteuttaa korttelissa 17120 tontit 1-5 (asuinrakennusoikeutta yhteensä 18 340 k-m²). Bonava Suomi Oy toteuttaa myös LPA-korttelin 17121 (autopaikoitusta palveleva korttelialue).

Lisäksi Bonava Suomi Oy toteuttaa ehdollisesti varattavan optiokorttelin 17116 tontit 1-5 (asuinrakennusoikeutta yhteensä 15 120 k-m²).

Hakualue 3:

Fira Oy toteuttaa korttelissa 17122 tontit 1-4 (asuinrakennusoikeutta 16 120 k-m² ja monikäyttötilaa 380 k-m²). Fira Oy toteuttaa myös AH-korttelin 17118 (Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue).

Lisäksi Fira Oy toteuttaa ehdollisesti varattavan optiokorttelin 17117 tontit 1-4 (asuinrakennusoikeutta 19 230 k-m² ja monikäyttötilaa 620 k-m²).

Ilmoittautujien lopullisten projektisuunnitelmien mukaan hakualueiden 1-3 yhteenlasketusta asuinrakennusalueesta (133 900 k-m²) toteutetaan yhteensä 15 130 k-m² valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja (noin 11 %), välimuodon asuntoja (Hitas ja asumisoikeus) yhteensä 35 120 k-m² (noin 26 %) ja sääntelemättömiä vapaarahoitteisia asuntoja yhteensä 83 650 k-m² (noin 63 %). Vuokra-asuntojen osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 32 %. Hallinta- ja rahoitusmuotoja voidaan tarkastella korttelikohtaisen tarkastelun sijaan yhteisesti kaikkien hakualueiden 1-3 kesken. Tällöin hakuohjeessa tavoiteltu hallinta- ja rahoitusmuotojakauma toteutuu muutaman prosenttiyksikön tarkkuudella.

Neuvottelut ja hakumenettelyn ratkaiseminen

Arviointiryhmä, jossa on ollut mukana kiinteistöviraston tonttiosaston edustajat, on käynyt vuoden 2016 ja 2017 aikana kunkin hakualueen (hakualueet 1, 2 ja 3) edellä mainittujen jatkoneuvotteluihin valittujen ilmoittautujien/ilmoittautujaryhmien kanssa jatkoneuvottelut. Jatkoneuvotteluiden tavoitteena oli alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien kehittäminen lopullisiksi projektisuunnitelmiksi sekä saavuttaa neuvottelutulos tonttien luovutukseen ja toteutukseen liittyvistä ehdoista.

Kiinteistölautakunnan tulee päättää hakumenettelyn ratkaisemisesta suunniteltujen kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17118, 17120, 17121 ja 17122 tonttien osalta sekä mainittujen kortteleiden tonttien varaamisesta.

Tämän vuoksi neuvottelutulokseen perustuen esitetään hakualueen 1 ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17115 osalta että:

Y-Säätiö sr toteuttaa

- o tontille 17115/1 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja 3 930 k-m². Tontti on tarkoitettu luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Rakennusliike Evälahti Oy toteuttaa

- o tontille 17115/2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 2 530 k-m² ja monikäyttötilaa vähintään 150 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m² ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 2,1 miljoonaa euroa.
- o Tontille 17115/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 050 k-m² ja monikäyttötilaa vähintään 300 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m² ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 2,6 miljoonaa euroa.
- o Tontille 17115/5 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 250 k-m² ja monikäyttötilaa vähintään 300 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m² ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 2,7 miljoonaa euroa.
- o Tontille 17115/6 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 780 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka

vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 3 miljoonaa euroa.

- Tontille 17115/7 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 870 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,1 miljoonaa euroa.

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera toteuttaa

- Tontille 17115/3 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 7 750 k-m², monikäyttötilaa vähintään 150 k-m² ja myymälätilaa vähintään 700 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m², liiketilan 500 euroa/k-m² ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 6,6 miljoonaa euroa.

TA-Rakennuttaja Oy toteuttaa

- Tontille 17115/8 asumisoikeusasuntoja 5 490 k-m². Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Vastaavasti neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että hakualueen 2 ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden osalta

Bonava Suomi Oy toteuttaa

- tontille 17120/1 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 4 490 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,8 miljoonaa euroa.
- tontille 17120/2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hittas I –ehdoin 4 180 k-m². Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.
- tontille 17120/3 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 4 040 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,4 miljoonaa euroa.

- tontille 17120/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 1 880 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 1,6 miljoonaa euroa.
 - tontille 17120/5 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 750 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,2 miljoonaa euroa.
- ja
- tontille 17121/1 pysäköintilaitoksen, johon sijoitetaan kortteleiden 17116, 17117, 17120 ja 17122 autopaikat. Tontti on tarkoitettu luovuttava vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Vastaavasti neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että hakualueen 3 ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden osalta

Fira Oy toteuttaa

- tontille 17122/1 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja 5 150 k-m² ja monikäyttötilaa vähintään 350 k-m². Tontti on tarkoitettu luovuttava vuokraamalla se pitkäaikaisesti.
- tontille 17122/2 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 3 070 k-m² ja monikäyttötilaa vähintään 30 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m² ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 2,6 miljoonaa euroa.
- tontille 17122/3 omistusasuntoja 5 300 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 4,5 miljoonaa euroa.
- tontille 17122/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin 2 600 k-m². Tontti on toteutettava ryhmärakentamishankkeena. Tontti on tarkoitettu luovuttava vuokraamalla se pitkäaikaisesti.
- tontille 17118/1 yhteiskäyttörakennuksen (niin sanottu "Postivarikko"), jonka koko on vähintään 1 175 k-m².

Po. rakennukseen sijoitetaan hakualueiden 1-3 sekä Postiljooninkadun itäpuolelle suunniteltujen korttelien 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerho- yms. tiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja..

Selvyyden vuoksi todetaan, että kunkin hakualueen optiokortteleiden ehdollisten varausten voimaantulosta päätetään myöhemmin erikseen sekä tehdään tuolloin toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimukset mahdollisimman samoin ehdoin ja periaattein kuin kunkin hakualueen ensimmäisenä toteutettavan korttelin osalta.

Toteutussopimuksissa, kiinteistökauppojen esisopimuksissa ja tonttien luovutusasiakirjoissa veloitetaan noudattamaan edellä mainittuja lopullisia projektisuunnitelmia ja niiden ilmentämää laatutasoa. Mainitut projektisuunnitelmat ovat esittelijällä nähtävänä lautakunnan kokouksessa.

Toteutussopimukset ja keskeiset ehdot

Hakualueen 1 osalta Y-Säätiö sr:n ja TA-Rakennuttaja Oy:n on neuvoteltu niille varattavaksi esitettäviä tontteja koskevat liitteinä 2 ja 5 olevat toteutussopimukset ehtoineen.

Hakualueen 2 osalta Bonava Suomi Oy:n ja hakualueen 3 osalta Fira Oy:n kanssa on neuvoteltu niille varattavaksi esitettäviä tontteja koskevat liitteinä 7 ja 10 olevat toteutussopimukset ehtoineen.

Toteutussopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteuttamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tonttien myymistä ja vuokraamista, ostajan/vuokralaisen toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kunkin hakualueen optiokortteleiden tontteja koskevat toteutussopimukset laaditaan erikseen myöhemmin, mikäli option toteutumisen edellytykset täyttyvät.

Kiinteistökauppojen esisopimukset ja keskeiset ehdot (myytävät tontit)

Hakualueen 1 osalta Rakennusliike Evälahti Oy:n ja Keskinäinen Eläkevaikutusyhtiö Eteran kanssa neuvoteltu niille varattavaksi esitettäviä tontteja koskevat liitteinä 3 ja 4 olevat kiinteistökaupan esisopimukset ehtoineen.

Hakualueen 2 osalta Bonava Suomi Oy:n ja hakualueen 3 osalta Fira Oy:n kanssa on neuvoteltu niille varattavaksi esitettäviä tontteja koskevat liitteinä 8 ja 11 olevat kiinteistökaupan esisopimukset ehtoineen.

Kiinteistökaupan keskeiset ehdot koskevat muun muassa lupien hakeamista, kauppakirjan allekirjoittamista, kauppahinnan ja mahdollisen lisä-

kauppahinnan määräytymistä ja maksamista, ostajan toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kunkin hakualueen optiokortteleiden tontteja koskevat kiinteistökaupan esisopimukset laaditaan erikseen myöhemmin, mikäli option toteutumisen edellytykset täyttyvät.

Kaupungin ilmoitus rakentamisen alkamisesta

Kaupungin ilmoituksen mukaan ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden 17115, 17118, 17120, 17121 ja 17122 tonteilla voidaan aloittaa rakentaminen arviolta vuonna 2019.

Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa tonteilla rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun luvat ovat lainvoimaisia ja muut rakentamisedellytykset ovat olemassa.

Rakennusluvan hakeminen ja rakentamisen määräajat

Hakualueella 1 on yhteensä neljä toteuttajaa (Y-Säätiö sr, Rakennusliike Evälahti Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera ja TA-Rakennuttaja Oy), joista kullekin varataan ensimmäisenä toteutettavasta korttelista 17115 tontti/tontteja. Kunkin toteuttajan toteutussopimuksessa tai kiinteistökaupan esisopimuksessa on asetettu erikseen määräajat sekä rakennusluvan hakemiselle että tonttia koskevan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamiselle. Ensimmäisenä toteutettavassa korttelissa 17115 on yhteensä 8 tonttia. Po. korttelin ensimmäisenä toteutettavalle tontille on haettava rakennuslupaa viimeistään 28.2.2019.

Hakualueella 2 Bonava Suomi Oy ja hakualueella 3 Fira Oy ovat velvolliset hakemaan ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17120 ja 17120 ensimmäisenä toteutettavalle tontille rakennuslupaa viimeistään 28.2.2019.

Hakualueilla 1, 2 ja 3 ensimmäisenä toteutettavan korttelin ensimmäisenä rakennettavaa tonttia koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus tai kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 31.8.2019 edellyttäen, että mainittu tontti on rakentamiskelpoinen ja että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa. Selvyyden vuoksi todetaan, että ensimmäisenä toteutettavien tonttien kauppahinnan tulee olla kokonaisuudessaan maksettu ennen kauppakirjan allekirjoittamista, kuitenkin viimeistään 31.8.2019.

Kunkin hakualueen ensimmäisenä toteutettavan korttelin ensimmäisen tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.8.2019, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täytyneet.

Hakualueen 1 ensimmäisenä toteutettavan korttelin kaikkien tonttien tulee valmistua kuuden (6) vuoden kuluessa korttelin ensimmäisenä rakennettavan tontin rakentamisen aloittamisesta. Hakualueella 2 rakentamisaika

on viisi (5) vuotta korttelin ensimmäisenä rakennettavan tontin rakentamisen aloittamisesta ja hakualueella 3 rakentamisaika on neljä (4) vuotta. Rakentamisaikojen erot perustuvat markkinoitavan ja myytävän tuotannon määriin, joita hakualueella 1 on eniten.

Tonttien kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määräytyminen

Myytävien tonttien rakennusoikeuden yksikköhintojen osalta viitataan edellä mainittuun.

Kauppahintaa peritään kaikissa tapauksissa vähintään tontin asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (rakennusoikeuden) perusteella.

Kaupungilla on myös oikeus periä edellä mainitun tavoin laskettavan tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella.

Kauppahinnan määräytymisessä noudatetaan muiltakin osin aikaisempaa vakiintunutta käytäntöä.

Tonttien kauppahinnan maksaminen ja määräajat (vaiheistaminen)

Kauppa on tehtävä ennen rakentamisen aloittamista.

Kukin tontti myydään yhdellä kaupalla ostajan perustamalle ja/tai määräämälle (ja/tai osoittamalle yhtiölle).

Ostaja suorittaa kunkin tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajan perustamalle [ja/tai määräämälle] yhtiölle kauppakirjan allekirjoituksen kauppahinnan tultua suoritetuksi kokonaisuudessaan kaupungille.

Hakualueen 1 tontit 17115/2, 4, 5, 6 ja 7 myydään Rakennusliike Evälahti Oy:lle.

Tontin 2 kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2019, Tontin 4 viimeistään 31.12.2020, Tontin 5 viimeistään 30.6.2021, Tontin 7 viimeistään 30.6.2022 ja Tontin 6 viimeistään 30.6.2023. Hakualueen 1 tontti 17115/3 myydään Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle. Tämän tontin kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2019.

Hakualueen 2 tontit 17120/1, 3, 4 ja 5 myydään Bonava Suomi Oy:lle. Po. tonttien kauppahinnat tulee olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään kolmen (3) vuoden kuluessa korttelin ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

Hakualueen 3 tontit 17122/2 ja 3 myydään Fira Oy:lle. Po. tonttien kauppahinnat tulee olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään kahden (2)

vuoden kuluessa korttelin ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

Vuokrattavat tontit ja keskeiset ehdot (tontit 17115/1 ja 8, 17120/2, 17122/1 ja 4)

Toteutussopimuksen mukaan Y-Säätiö sr on velvollinen vuokraamaan kaupungilta hakualueen 1 tontin 17115/1 ja TA-Rakennuttaja Oy tontin 8. Bonava Suomi Oy on velvollinen vuokraamaan hakualueen 2 tontin 17120/2 ja Fira Oy hakualueen 3 tontit 17122/1 ja 4.

Po. tontit vuokrataan kunkin tontin/tonttien osalta tehtävän toteutussopimuksen ja sen liitteiden sekä lyhyt ja pitkäaikaista vuokrausta koskevien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti.

Myöhemmin esitettävät vuokrausperusteet

Hakualueiden 1, 2 ja 3 kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17118, 17120, 17121 ja 17122 vuokrattaville tonteille ei vielä ole vahvistettu vuokrausperusteita (kuten vuokran määrää ja vuokra-aikaa). Vuokrausperusteet on tarkoitus vahvistuttaa kaupunginvaltuustossa arviolta syksyllä 2017.

Hakualueiden 1, 2 ja 3 ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden 17115, 17118, 17120, 17121 ja 17122 tonttien toteutussopimuksissa todetaan vuokrausperusteista seuraavasti:

- Tontit on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi noudattaen Kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä. Tontin vuosivuokra määräytyy tällöin ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen kohtuullinen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.
- Vuokran määräytymisen perusteeksi on tarkoitus esittää korttelissa 17115 virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuin-kerrosneliömetrihintana välimuodon (asumisoikeus) asuntojen osalta 33 euroa, kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymää enimmäishintaa, ja kerrosneliömetrihintana monikäyttötilojen osalta 17 euroa.
- Vuokran määräytymisen perusteeksi on tarkoitus esittää korttelissa 17120 virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuin-kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa ja kerrosneliömetrihintana monikäyttötilojen osalta 17 euroa.

- Vuokran määräytymisen perusteeksi on tarkoitus esittää korttelissa 17122 virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuin-kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa ja kerrosneliömetrinhintana monikäyttötilojen osalta 17 euroa. Valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) toteutettavan asuntotontin hinnoittelussa noudatetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) hyväksymää enimmäishintaa (enimmäisvuokraa).
- LPA-tontin 17121/1 osalta vuokran määräytymisen perusteeksi on tarkoitus esittää virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yksi (1) euroa.
- AH-tontin 17118/1 osalta vuokran määräytymisen perusteeksi on tarkoitus esittää virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yksi (1) euroa. Mikäli AH-tontille kuitenkin toteutetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, niin Kaupungilla on oikeus lisäksi periä siitä vuokraa. Esimerkiksi liiketilan osalta kerrosneliömetrihinnaksi esitetään 17 euroa. Selvytyden vuoksi todetaan, että AH-tontille toteutettavien asemakaavan mukaisten asukkaiden käyttöön tulevien vapaa-ajantilojen, harraste-, kokoontumis-, liikunta- tai vastaavien tilojen osalta ei esitetä erikseen perittäväksi vuokraa, koska po. tilat ovat lisäkerrosalaa.
- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta on tarkoitus esittää perittäväksi valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaa-rahoteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2023 saakka.
- Samoin on tarkoitus esittää, että tämän jälkeen asuntotonttien (asuintilojen) vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksumatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).
- Toteutussopimuksissa on lisäksi todettu, että mikäli valmisteltavana olevat asuntotonttien maanvuokran

määrittelyperiaatteet muuttuvat, niin Kaupunki varaa oikeuden noudattaa näitä uusia periaatteita.

Esitys hakumenettelyn ratkaisemisesta ja tonttien varaamisesta

Hakuohjeen mukaisesti lopullisesti tonttien varaamisesta päättää arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta.

Tämän vuoksi kiinteistölautakunnalle esitetään, että lautakunta päättää valita hakumenettelyn perusteella tonteille seuraavat toteuttajat:

-Hakualueen 1 ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17115 tonttien 1-8 varauksensaajiksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen toteuttajaryhmän, jonka osapuolet ovat Y-Säätiö sr, Rakennusliike Evälahti Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera ja TA-Rakennuttaja Oy päätösehdotuksissa mainituin ehdoin.

-Hakualueen 2 ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17120 tonttien 1-5 ja LPA-tontin 17121/1 varauksensaajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Bonava Suomi Oy:n päätösehdotuksissa mainituin ehdoin.

-Hakualueen 3 ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17122 tonttien 1-4 sekä korttelin 17118 tontin 1 varauksensaajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Fira Oy:n päätösehdotuksissa mainituin ehdoin.

Samalla esitetään, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteinä 2, 5, 7 ja 10 olevat toteutussopimukset sekä liitteinä 3, 4, 8 ja 11 olevat kiinteistökauppojen esisopimukset ja että varauksensaajat sitoutuvat noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Esitettyjä myytävien tonttien rakennusoikeuden yksikköhintoja (tontit 17115/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 asuinrakennusoikeus 800 euroa/k-m² ja myymälätila 500 euroa/k-m², tontit 17120/1, 3, 4 ja 5 sekä tontit 17122/2 ja 3 asuinrakennusoikeus 850 euroa/k-m² sekä monikäyttötila kaikilla tonteilla 400 euroa/k-m²) ja siten määräytyviä kauppahintoja voidaan pitää hinnaltaan hyväksyttävänä ottaen huomioon laaditut arviolausunnot tonttien markkina-arvoista ja nykyiset markkinaolosuhteet.

Edellä mainitun perusteella voidaan arvioida, että tontin 17115/2 kauppahinta on noin 2,1 milj. euroa, tontin 17115/3 noin 6,6 milj. euroa, tontin 17115/4 noin 2,6 milj. euroa, tontin 17115/5 noin 2,7 milj. euroa, tontin 17115/6 noin 3 milj. euroa, tontin 17115/7 noin 3,1 milj. euroa, tontin 17120/1 noin 3,8 milj. euroa, tontin 17120/3 noin 3,4 milj. euroa, tontin 17120/4 noin 1,6 milj. euroa, tontin 17120/5 noin 3,2 milj. euroa, tontin 17122/2 noin 2,6 milj. euroa ja tontin 17122/3 noin 4,5 milj. euroa.

Esityksen mukaan kaupunki saa siten mainittujen tonttien osalta kauppahintaa arviolta yhteensä noin 39 miljoonaa euroa. Lisäksi on huomattava, että kaupunki saa vuokrattavista tonteista vuokra-ajalta vuokratuloja. Kysymys on siten merkittävästä hankekokonaisuudesta.

Johtosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kiinteistölautakunnan toimivaltaan kauppahinnan ollessa enintään 2 milj. euroa, kaupunginhallituksen toimivaltaan kauppahinnan ollessa yli 2 milj. euroa ja enintään 10 milj. euroa sekä kaupunginvaltuuston toimivaltaan kauppahinnan ollessa yli 10 milj. euroa.

Tonttien varauksensaajiksi esitettävät osallistujat täyttävät myös hakuohjeessa edellytetyt kelpoisuusvaatimukset.

Esittelijä toteaa, että hakualueen 1 suunniteltu tontti 17115/1 esitetään luovutettavaksi Y-Säätiö sr:lle, suunnitellut tontit 17115/2, 4, 5, 6 ja 7 Rakennusliike Evälahti Oy:lle, suunniteltu tontti 17115/3 Keskinäinen Eläkevaikutusyhtiö Eteralle ja suunniteltu tontti 17115/8 TA-Rakennuttaja Oy:lle. Optiokorttelin 17114 tontit esitetään varattavaksi ehdollisesti kohdassa A-D todetulla tavalla.

Lisäksi esittelijä toteaa, että hakualueen 2 suunnitellun korttelin 17120 tontit 1-5 sekä 17121/1 esitetään luovutettavaksi Bonava Suomi Oy:lle. Optiokorttelin 17116 tontit 1-5 esitetään varattavaksi ehdollisesti kohdassa E todetulla tavalla.

Lopuksi esittelijä toteaa, että hakualueen 3 suunnitellun korttelin 17122 tontit 1-4 sekä 17118/1 esitetään luovutettavaksi Fira Oy:lle. Optiokorttelin 17117 tontit 1-4 esitetään varattavaksi ehdollisesti kohdassa F todetulla tavalla.

Edellä mainitut tontit voidaan luovuttaa mainituille yhtiöille tai niiden perustamille/määräämille yhtiölle taikka perustettavien yhtiöiden lukuun 16.5.2016 päättyneessä Pasilan Postipuiston pohjoisosan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä, joten muut menettelyssä saadut hakemukset (alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat) mainittujen hakualueiden 1, 2 ja 3 osalta eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lopuksi

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyrkii kehittämään uusia tontinluovutustapoja perinteisten hinta- ja laatukilpailujen rinnalle. Nyt käsiteltävä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely on osa tätä kehitystyötä.

Pasilan Postipuiston pohjoisosan (ns. Maaliikennekeskuksen alue) hakumenettelyn kohteena olleiden hakualueiden 1, 2 ja 3 ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden rakentamisen on tarkoitus alkaa arviolta vuonna 2019. Po. kortteleiden rakentaminen kestää korttelista riippuen 4-6 vuotta.

Hakumenettelyn perusteella on saatu kaupunkikuvallisesti ja muutoin korkeatasoiset suunnitelmat, joihin tonttien toteuttaminen tulisi perustumaan. Kaupunki tulee saamaan tonttien myyntihintana noin 39 miljoonaa euroa sekä Hitas- ja muiden vuokratonttien osalta vuokratuloa. Kilpailun voidaan siten katsoa hyvin täyttäneen alueelle asetetut suunnittelu-, kehittämis- ym. tavoitteet.

