



30.08.2017

Ärende/5

§ 301

Fastighetsaffärer och genomförandeavtal för bostadskvarter m.m. i norra delen av Postparken

HEL 2017-005475 T 10 01 01 01

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be-
myndiga

A

stadsmiljönämnden att sälja de planerade tomterna nr 2, 4, 5, 6, och 7, eller tomter som bildas av dem, i det planerade kvarteret nr 17115 i 17 stadsdelen (Böle, Norra Böle) till Rakennusliike Evälahti Oy, eller till bolag som Rakennusliike Evälahti Oy bildat/bestämt, eller med tanke på bolag som bildas senare, varvid de villkor som är angivna i föravtalet i bilaga 1, stadens sedvanliga villkor för fastighetsköp och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor gäller

nämnden att utifrån det ovannämnda föravtalet för fastighetsköp upprätta köpebrev och vid behov göra ändringar och justeringar i föravtalet för fastighetsaffären och godkänna villkoren i köpebrev

B

stadsmiljönämnden att sälja den planerade tomten nr 3, eller tomter som bildas av den, i det planerade kvarteret nr 17115 i 17 stadsdelen (Böle, Norra Böle) till Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Etera, eller till bolag som Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Etera bildat/bestämt, eller med tanke på bolag som bildas senare, varvid de villkor som är angivna i föravtalet i bilaga 2, stadens sedvanliga villkor för fastighetsköp och av nämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor gäller

nämnden att utifrån det ovannämnda föravtalet för fastighetsköp upprätta köpebrev och vid behov göra ändringar och justeringar i föravtalet för fastighetsaffären och godkänna villkoren i köpebrev

C

stadsmiljönämnden att sälja de planerade tomterna nr 1, 3, 4, och 5, eller tomter som bildas av dem, i det planerade kvarteret nr 17120 i 17 stadsdelen (Böle, Norra Böle) till Bonava Suomi Oy, eller till bolag som Bonava Suomi Oy bildat/bestämt, eller med tanke på bolag som bildas senare, varvid de villkor som är angivna i föravtalet i bilaga 3, stadens



30.08.2017

sedvanliga villkor för fastighetsköp och av nämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor gäller

nämnden att utifrån det ovannämnda föravtalet för fastighetsköp upprätta köpebrev och vid behov göra ändringar och justeringar i föravtalet för fastighetsaffären och godkänna villkoren i köpebrev

D

stadsmiljönämnden att sälja de planerade tomterna nr 2 och 3, eller tomter som bildas av dem, i det planerade kvarteret nr 17122 i 17 stadsdelen (Böle, Norra Böle) till Fira Oy, eller till bolag som Fira Oy bildat/bestämt, eller med tanke på bolag som bildas senare, varvid de villkor som är angivna i föravtalet i bilaga 4, stadens sedvanliga villkor för fastighetsköp och av nämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor gäller

nämnden att utifrån det ovannämnda föravtalet för fastighetsköp upprätta köpebrev och vid behov göra ändringar och justeringar i föravtalet för fastighetsaffären och godkänna villkoren i köpebrev

E

stadsmiljönämnden att ingå genomförandeavtalen för de planerade tomterna och kvarteren som anges i bilaga 5 (Y-Stiftelsen, tomten 17115/1), 6 (TA-rakennuttaja Oy, tomten 17115/8), 7 (Bonava Suomi Oy, tomterna 17120/1, 2, 3, 4, och 5 samt LPA-tomten 17121/1) och 8 (Fira Oy, tomterna 17122/1, 2, 3 och 4 samt AH-tomten 17118/1), och vid behov göra ändringar och justeringar i dem.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi
Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Rakennusliike Evälahti Oy)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera)
- 3 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Bonava Suomi Oy)
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Fira Oy)
- 5 Toteutussopimus (Y-Säätiö sr)
- 6 Toteutussopimus (TA-Rakennuttaja Oy)
- 7 Toteutussopimus (Bonava Suomi Oy)
- 8 Toteutussopimus (Fira Oy)
- 9 Maaliikennekeskuksen alueen asemakaavan muutosluonnos 4.1.2016



30.08.2017

Ärende/5

- 10 Varausaluekartta
- 11 Tonttijakoluonnos korttelit 17114 ja 17115 (hakualue 1)
- 12 Tonttijakoluonnos korttelit 17116, 17120 ja 17121 (hakualue 2)
- 13 Tonttijakoluonnos korttelit 17117, 17118 ja 17122 (hakualue 3)
- 14 Pohjoinen postipuisto, rahoitus- ja hallintamuotojakauma, vaaka
- 15 Perustelumuistio
- 16 Arvioinnista laadittu muistio

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Bonava Suomi Oy

Fira Oy

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö
Etera

Rakennusliike Evälahti Oy

Y-säätiö sr

TA-Rakennuttaja Oy

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 3

Bilaga 7

Bilaga 12

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 4

Bilaga 8

Bilaga 13

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 2

Bilaga 11

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 11

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 5

Bilaga 11

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 6

Bilaga 11

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Fastighetsnämnden beslutade i enlighet med stadsstyrelsens reserveringsbeslut ordna en tävling om planeringen och överlåtelsen av tomterna i norra delen av Postparken, inklusive anmälnings- och förhandlingsförfaranden, vars mål gäller särskilt fritt finansierad produktion eller produktion av mellanformstyp.



30.08.2017

Ärende/5

Utgående från resultatet i tävlingen beslutade nämnden reservera tomterna till sex olika producenter.

Tävlingens slutresultat stämmer synnerligen väl överens både med målen för finansierings- och besittningsformer och med de kvalitetsmässiga målen.

För att säkra slutresultatet har genomförandeavtal med därtill anknutna föravtal för fastighetsköp förhandlats fram med tävlingens vinnare.

Majoriteten av tomterna, alla tomter som har reserverats för oreglerad fritt finansierad produktion, föreslås i reserveringsbeslutet bli sålda. Eftersom tomternas köpesumma för enskilda reserverare stiger till över tio miljoner euro, och värdet på alla föreslagna försäljningar till sammanlagt nästan fyrtio miljoner euro, är det motiverat att förelägga helheten som bildades som ett resultat av tävlingen, inklusive genomförandeavtalen, föravtalen för fastighetsköp och de slutliga fastighetsköpen, för godkännande i stadsfullmäktige, så att reserveringsbeslutet också i det här avseendet är bindande.

Föredragandens motiveringar

Bakgrund i ärendet

Stadsstyrelsens reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (§ 836) bl.a. av den planerade bostadsbyggrätten (cirka 150 000 m² vy) i Postparken i Böle reservera cirka 20 % för hyresbostadsproduktion med statligt stöd, 40 % för produktion av mellanformstyp och 40 % för fritt finansierad oreglerad ägar- och/eller hyresbostadsproduktion enligt de villkor som nämns i beslutet.

De som förverkligar den oreglerade bostadsproduktionen väljs genom en idé-/koncepttävling. Målet för tävlingen var att finna en eller flera högklassiga och genomförbara planer till grund för detaljplanen, som tas fram med hjälp av ett förfarande som grundar sig på partnerskapsplanläggning.

Enligt fastighetsnämndens omdöme var det också möjligt att reservera högst cirka 50 % av bostadsbyggrätten som avses för bostadsproduktion av mellanformstyp till vinnarnas disposition. Av den oreglerade bostadsproduktionen kan högst cirka 30 % vara hyresbostadsproduktion. Tävlingens vinnare får företräde att reservera byggrätten för verksamhetslokaler som eventuellt planläggs i området.

Stadsstyrelsen beslutade samtidigt bemyndiga fastighetsnämnden att ordna en tävling för planeringen och överlåtelsen av tomterna, inklusive anmälnings- och förhandlingsförfaranden, att besluta om villkoren för



30.08.2017

tävlingen och att utgående från förfarandet välja de som reserverar och bebygger tomterna.

Ordnande av en tävling

Fastighetsnämnden ordnade i enlighet med reserveringsbeslutet 11.2 – 16.5.2016 en konkurrenspräglad anmälan och dialog om norra delen av Postparken i Böle, vars mål var bostadskvarteren (AK, A, AL) nr 17114–17117, 17120 och 17122, kvartersområdet för bilplatser (LPA) nr 17121 och kvartersområdet för närservicebyggnader (PL) nr 17118 och gatuplatsen/torget bredvid det, som upptas i utkastet till detaljplaneändring som ingår i bilaga 9 och som stadsplaneringsnämnden godkänt 1.12.2015 (367 §) och som uppdaterats 4.1.2016. Lokaliseringskartan finns som bilaga 10.

De som förverkligar den oreglerade bostadsproduktionen valdes genom anmälan och dialog, som var en tävling om idéer och koncept. Enligt fastighetsnämndens omdöme var det också möjligt att reservera högst cirka 50 % av bostadsbyggrätten som avses för bostadsproduktion av mellanformstyp i Postparken till vinnarnas disposition. Tävlingsens vinnare erbjöds företräde att reservera byggrätten för verksamhetslokaler som eventuellt planläggs i området.

I anbudsbegäran delades kvarteren upp i tre ansökningsområden. Det första ansökningsområdet bestod av kvarteren nr 17114 och 17115, det andra ansökningsområdet av kvarteren nr 17116, 17120 och 17121 och det tredje ansökningsområdet av kvarteren nr 17117, 17118 och 17122 samt gatuplatsen/torget bredvid kvarteret nr 17118 (ansökningsområde 3).

Den anmälda uppmanades lämna in preliminära referens- och konceptplaner antingen för ansökningsområde 1 och/eller 2 och/eller 3.

I ansökningsförfarandet inlämnades fyra ansökningar bestående av preliminära referens- och konceptplaner riktade till det första ansökningsområdet, sex motsvarande ansökningar riktade till det andra ansökningsområdet och tre ansökningar riktade till det tredje ansökningsområdet.

Utvärderingsgruppen valde ut en grupp bestående av Y-stiftelsen sr, Rakennusliike Evälahti Oy, Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Etera och TA-Rakennuttaja Oy till de fortsatta förhandlingarna om det första området. Bonava Suomi Oy valdes till de fortsatta förhandlingarna om det andra området och Fira Oy till de fortsatta förhandlingarna om det tredje området.

De fortsatta förhandlingarna



Som ett resultat av de fortsatta förhandlingarna färdigställdes de preliminära referens- och konceptplanerna för varje ansökningsområde till slutliga projektplaner. Samtidigt förhandlades det fram föravtal för fastighetsköp för varje område med därtill hörande genomförandeavtal. I förhandlingarna som samtidigt fördes i samverkan med planläggaren preciserades utkastet till detaljplaneändring för Postparken, och som resultat av det utarbetades också ett utkast till normativ tomtindelning av ansökningsområdena 1, 2 och 3. Tomtindelningens utkast finns som bilagorna 11, 12 och 13.

Tomtreserveringar och prissättning för försäljning

Fastighetsnämnden beslutade 18.5.2017 (276 §) som ett resultat av förhandlingarna reservera tomterna för byggande.

Tomterna reserverades i två faser för de aktörer som presenterade slutliga projektplaner som bäst uppfyllde de uppställda målen. Först var det möjligt att reservera tomterna i kvarteren som bebyggs först i ansökningsområdena 1, 2 och 3 utgående från att genomförandeavtal och föravtal för fastighetsköp ingås med reserverarna.

För att främja och säkra genomförandet i första skedet gjordes samtidigt villkorliga reserveringar av tomterna i kvarteret som närmast skulle bebyggas så att reserverarna tillåts bebygga dem om de håller sig till villkoren och tidsschemat i genomförande- och överlåtelseavtalen för det första skedet.

Tomterna reserverades enligt följande:

Y-Stiftelsen sr

För Y-Stiftelsen sr reserverades tomten 17115/1 för byggande av hyresbostäder (3 930 m² vy) med statligt stöd (långt räntestöd). Det är meningen att tomten överläts genom långsiktig utarrendering.

Rakennusliike Evälahti Oy

För Rakennusliike Evälahti Oy reserverades följande tomter för byggande:

- tomten 17115/2 för fritt finansierade ägarbostäder (2 530 m² vy) och kombilokaler (minst 150 m² vy).

Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse å-pris för bostadsbyggrätten 800 euro/m² vy och för kombilokaler 400 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 2,1 miljoner euro.



30.08.2017

Ärende/5

- tomten 17115/4 för fritt finansierade ägarbostäder (3 050 m² vy) och kombilokaler (minst 300 m² vy).

Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 800 euro/m² vy och för kombilokaler 400 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 2,6 miljoner euro.

- tomten 17115/5 för fritt finansierade ägarbostäder (3 250 m² vy) och kombilokaler (minst 300 m² vy).

Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 800 euro/m² vy och för kombilokaler 400 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 2,7 miljoner euro.

- tomten 17115/6 för fritt finansierade ägarbostäder (3 780 m² vy).

Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 800 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 3 miljoner euro.

- tomten 17115/7 för fritt finansierade ägarbostäder (3 870 m² vy).

Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 800 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 3,1 miljoner euro.

Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Etera

För Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Etera reserverades tomten 17115/3 för byggande av fritt finansierade hyresbostäder (7 750 m² vy), kombilokaler (minst 150 m² vy) och butikslokaler (minst 700 m² vy).

Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 800 euro/m² vy, för affärslokaler 500 euro/m² vy och kombilokaler 400 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 6,6 miljoner euro.

TA-Rakennuttaja Oy

För TA-Rakennuttaja Oy reserverades tomten 17115/8 för byggande av bostadsrättsbostäder (5 490 m² vy). Det är meningen att tomten överlåts genom långsiktig utarrendering.

Bonava Suomi Oy

För Bonava Suomi Oy reserverades för byggande:



30.08.2017

- tomten 17120/1 för fritt finansierade hyresbostäder (4 490 m² vy). Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 850 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 3,8 miljoner euro.
- tomten 17120/2 för fritt finansierade ägarbostäder (4 180 m² vy) för byggande enligt Hitas I-villkor. Det är meningen att tomten överläts genom långsiktig utarrendering.
- tomten 17120/3 för fritt finansierade ägarbostäder (4 040 m² vy). Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 850 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 3,4 miljoner euro.
- tomten 17120/4 för fritt finansierade ägarbostäder (1 880 m² vy). Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 850 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 1,6 miljoner euro.
- tomten 17120/5 för fritt finansierade ägarbostäder (3 750 m² vy). Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 850 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 3,2 miljoner euro.
- tomten 17121/1 för byggande av en parkeringsanläggning. I anläggningen förläggs bilplatserna för kvarteren nr 17116, 17117, 17120 och 17122. Det är meningen att tomten överläts genom långsiktig utarrendering.

Fira Oy

För Fira Oy reserverades för byggande:

- tomten 17122/1 för hyresbostäder med statligt stöd (långt räntestöd) 5 150 m² vy och kombilokaler minst 350 m² vy. Det är meningen att tomten överläts genom långsiktig utarrendering.
- tomten 17122/2 för fritt finansierade hyresbostäder (3 070 m² vy) och kombilokaler (minst 30 m² vy). Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 850 euro/m² vy och för kombilokaler 400 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 2,6 miljoner euro.
- tomten 17122/3 för ägarbostäder (5 300 m² vy). Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 850 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 4,5 miljoner euro.



30.08.2017

- tomten 17122/4 för byggande av fritt finansierade ägarbostäder (2 600 m² vy) enligt Hitas II-villkor. Byggnaden på tomten ska genomföras som gruppbyggande. Det är meningen att tomten överläts genom långsiktig utarrendering.

- tomten 17118/1 för en byggnad för gemensamt bruk (minst 1 175 m² vy). Till byggnaden förläggs gemensamma lokaler för klubbar etc. och eventuellt också lokaler för uthyrning i ansökningsområdena 1–3 och kvarteren nr 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 och 17131 som planeras öster om Postiljonsgatan. I byggnaden för gemensamt bruk finns lokaler som arrendetagarna/ägarna (invånarna) i ansökningsområdena 1–3 och på bostadstomterna i ovannämnda kvarter kan använda utgående från avtal som ingås. Det är dessutom meningen att det i byggnaden produceras tjänster på självkostnadsbasis för tomternas arrendetagare/ägare (invånarna) i de ovannämnda kvarteren.

Tomternas prissättning

Köpesummorna för tomterna kan anses som godtagbara ur stadens perspektiv med beaktande av bedömningsutlåtandena om tomternas marknadsvärde, jämförelsepriserna och de nuvarande marknadsförhållandena.

Staden reserverar dock rätten att justera det lägsta försäljningspriset för tomterna i anbudsbegäran utifrån tiden som förlöpt för att bevara deras nuvärde.

Villkorliga reserveringar

I kvarteren 17114, 17116 och 17117 gjordes dessutom villkorliga reserveringar av tomter för reserverare enligt följande:

För Y-Stiftelsen sr reserverades villkorligt tomten 17114/2 för byggande av hyresbostäder (6 050 m² vy) med statligt stöd, för överlåtelse genom arrendeavtal.

För Rakennusliike Evälahti Oy reserverades villkorligt tomterna 17114/4, 5, 6 och 8 (bostadsbyggrätt totalt 11 500 m² vy).

För Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Etera reserverades villkorligt tomterna 17114/3 och 9 (bostadsbyggrätt totalt 6 440 m² vy och daghemslokaler minst 450 m² vy).

För TA-Rakennuttaja Oy reserverades villkorligt tomterna 17114/1 och 7 (bostadsbyggrätt totalt 7 450 m² vy).



För Bonava Suomi Oy reserverades villkorligt tomterna 17116/1-5 (bostadsbyggrätt totalt 15 120 m² vy) i optionskvarteret.

För Fira Oy reserverades villkorligt tomterna 17117/1-4 (bostadsbyggrätt totalt 19 230 m² vy och kombilokaler 620 m² vy) i optionskvarteret.

Staden beslutar om ikraftträdandet av de villkorliga reserveringarna ifall reserverarna har följt de villkor och skyldigheter som ingår i överlåtelse-dokumenterna för tomterna som redan har reserverats i området, och de utsatta tiderna för byggandet.

Ikraftträdandet av de villkorliga reserveringarna av vissa tomter förutsätter dessutom av tekniska orsaker bl.a. att byggarbetena i kvarteren som bebyggs före dem har avancerat tillräckligt långt.

Staden reserverar dock rätten att i samband med ett beslut om överlåtelsen fattas justera det lägsta försäljningspriset för tomterna som nu används utifrån tiden som förlöpt för att bevara deras nuvärde.

Beslut om ikraftträdandet av de villkorliga reserveringarna fattas separat vid ett senare tillfälle. Då ingås föravtalen för genomförande och fastighetsköp enligt motsvarande villkor och principer som i fråga om det första/de första kvarteren som bebyggs i varje ansökningsområde.

Mängden byggrätt i projektplanerna

Den sammanlagda byggrätten i ansökningsområdena 1–3 är enligt den ifrågavarande detaljplaneutkastet 126 000 m² vy, varav 121 500 m² vy är bostadsbyggrätt, 2 000 m² vy butikslokaler och 2 500 m² vy byggrätt som anvisas i PL-kvarteret (kvartersområde för närservicebyggnader, kvarter nr 17118).

I anbudsbegäran gavs de anmälda en möjlighet att också undersöka en ökning av våningsytan på ansökningsområdena 1–3. De anmälda har i sina planer framfört en ökning av våningsytan för varje ansökningsområde och ökningarna av våningsytan har i samverkan med planläggaren (partnerskapsplanläggning) uppdaterats i tomtindelningstkastet för varje ansökningsområde.

I de slutliga projektplanerna för ansökningsområdena 1–3 föreslås sammanlagt 133 900 m² vy bostadsvåningsyta, sammanlagt 1 900 m² vy kombilokaler, 450 m² vy daghemslokaler och sammanlagt 700 m² vy butikslokaler för dagligvaruhandel.

Mängden byggrätt och fördelningen av finansierings- och besittningsformer vid början av sökprocessen



30.08.2017

Enligt stadsstyrelsens reserveringsbeslut och fastighetsnämndens anbudsbegäran är den anvisade bostadsbyggrätten för ansökningsområdena i detaljplaneutkastet 121 500 m² vy. Fördelningen av finansierings- och besittningsformer ska då vara den följande:

Bostadsproduktion av mellanformstyp (Hitas-bostadsproduktion, bostadsrättsproduktion, priskontrollerad ägarbostadsproduktion) ska vara uppskattningsvis sammanlagt cirka 34 000 m² vy (28 %), oreglerad fritt finansierad ägar- och/eller hyresbostadsproduktion utan Hitas-villkor sammanlagt cirka 78 000 m² vy (64 %) och hyresbostadsproduktion med statligt stöd (långt räntestöd) sammanlagt cirka 9 000 m² vy (7,4 %).

I ansökningsdirektiven konstateras dessutom att då mängden bostadsbyggrätt ökar justeras fördelningen av finansierings- och besittningsformer i fråga om extra våningsyta i förhållande till de ovannämnda procentalen.

Av den oreglerade, fritt finansierade bostadsproduktionen i alla kvarter ska högst cirka 30 % vara hyresbostadsproduktion.

Fördelningen enligt de slutliga projektplanerna

Enligt de slutliga projektplanerna anvisas totalt 133 900 m² vy bostadsbyggrätt i området. Av den här våningsytan förverkligas sammanlagt 35 120 m² vy (ca 26 %) som bostäder av mellanformstyp, sammanlagt 83 650 m² vy (ca 62 %) som oreglerade fritt finansierade bostäder och 15 130 m² vy (11 %) som hyresbostäder med statligt stöd (långt räntestöd). Andelen hyresbostäder av den oreglerade, fritt finansierade produktionen är cirka 32 %.

Fördelningen av besittnings- och finansieringsformer som eftersträvades i reserveringsbeslutet och ansökningsdirektivet förverkligas sålunda med en noggrannhet på några procentenheter. I bilaga 14 finns en kalkyl över fördelningen av finansierings- och besittningsformer som ett resultat av tävlingen.

Avsikten är att målen i BM-programmet följs i all bostadsproduktion i norra Postparken. Av bostadsproduktionen i området beräknas cirka 38 procent vara oreglerad bostadsproduktion, cirka 37 procent produktion av mellanformstyp och cirka 25 procent ARA-hyresbostadsproduktion.

I uppskattningen beaktas förutom tomterna som nu föreslås bli reserverade också de tomter som tidigare reserverats för ATT för rimligt prisatt bostadsproduktion. I uppskattningen antas dessutom att tomterna som ännu inte reserverats i framtiden kommer att reserveras huvudsakligen för produktionen av mellanformstyp. Det här kan vara motive-



30.08.2017

rat, eftersom målet i fråga om mellanformstyp kan visa sig svårt att uppfylla i fråga om bostadsbeståndet i Böle.

Betydande osäkerhetsmoment hänför sig ännu till bedömningen av fördelningen av finansierings- och besittningsformer för bostadsproduktionen/bostadsbeståndet i hela Böle, eftersom planläggningen och tomtöverlåtelsen i olika delområden fortfarande är på gång och det inte finns noggranna uppgifter om bostadsproduktionsmängderna i olika områden.

Genomförandeavtal och föravtal för fastighetsköp

Ansökningsförfarandet har resulterat i stadsbildsmässigt och även på andra sätt högklassiga planer som väl uppfyller de planerings- och utvecklingsmål och övriga mål som ställts för området och på vilka bebyggandet av tomterna kommer att grunda sig på.

Staden kommer att få ett försäljningspris på nästan 39 miljoner euro för tomterna i kvarteren som bebyggs först och arrendeinkomster för Hitastomterna och de övriga arrendetomterna.

Enligt planerna fastställs arrendegrunderna för tomterna som arrenderas ut (såsom arrendepreis och arrendetid) separat i stadsfullmäktige uppskattningsvis under hösten 2017.

I fråga om optionskvarteren är det meningen att beslut om ikraftträdandet av den villkorliga reserveringen fattas senare. Genomförandeavtalen och föravtalen för fastighetsköp gällande optionskvarteren tas sålunda fram först senare.

I första skedet är målet att ingå genomförandeavtal om tomterna som utarrenderas långfristigt och föravtal om fastighetsköp med köparna av tomterna som säljs. Köparna betalar köpesummorna för tomterna i sin helhet till staden i samband med affärerna, varvid ägande- och besittningsrätten för tomterna övergår till köparna.

Byggandet i kvarteren som bebyggs först i ansökningsområdena 1, 2 och 3 i norra delen av Postparken i Böle (det så kallade trafikcentralsområdet) uppskattas börja år 2019. Byggandet i området pågår i fråga om de föreslagna tomterna i kvarteren som bebyggs först sammanlagt i cirka 4–6 år beroende på kvarteret.

Utförligare motiveringar framgår av motiveringspromemorian i bilaga 15.

Till slut



30.08.2017

Ärende/5

Stadsstyrelsens reserveringsbeslut och den på beslutet baserade tävlingen om bebyggandet av norra delen av Postparken genom anmälan och dialog har resulterat i en lösning som kan anses bra både i fråga om kvalitet och med tanke på de mål som ställts upp för fördelningen av finansierings- och besittningsformer. Det är för att säkra slutresultatet befogat att ingå bindande genomförandeavtal och föravtal för fastighetsköp med tävlingens vinnare.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi
Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Rakennusliike Evälahti Oy)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera)
- 3 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Bonava Suomi Oy)
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Fira Oy)
- 5 Toteutusoppimus (Y-Säätiö sr)
- 6 Toteutusoppimus (TA-Rakennuttaja Oy)
- 7 Toteutusoppimus (Bonava Suomi Oy)
- 8 Toteutusoppimus (Fira Oy)
- 9 Maaliikennekeskuksen alueen asemakaavan muutosluonnos 4.1.2016
- 10 Varausaluekartta
- 11 Tonttijakoluonnos korttelit 17114 ja 17115 (hakualue 1)
- 12 Tonttijakoluonnos korttelit 17116, 17120 ja 17121 (hakualue 2)
- 13 Tonttijakoluonnos korttelit 17117, 17118 ja 17122 (hakualue 3)
- 14 Pohjoinen postipuisto, rahoitus- ja hallintamuotojakauma, vaaka
- 15 Perustelumuistio
- 16 Arvioinnista laadittu muistio

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Bonava Suomi Oy

Fira Oy

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 3

Bilaga 7

Bilaga 12

Kommunalbesvär, fullmäktige



30.08.2017

Ärende/5

	Bilaga 4
	Bilaga 8
	Bilaga 13
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	Kommunalbesvär, fullmäktige
	Bilaga 2
	Bilaga 11
Rakennusliike Evälahti Oy	Kommunalbesvär, fullmäktige
	Bilaga 1
	Bilaga 11
Y-säätiö sr	Kommunalbesvär, fullmäktige
	Bilaga 5
	Bilaga 11
TA-Rakennuttaja Oy	Kommunalbesvär, fullmäktige
	Bilaga 6
	Bilaga 11

För kännedom

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 21.08.2017 § 746

HEL 2017-005475 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila) suunnitellun korttelin nro 17115 suunnitellut tontit nro 2, 4, 5, 6 ja 7 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusliike Evälahti Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat



sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila) suunnitellun korttelin nro 17115 suunnitellun tontin nro 3 tai siitä muodostettavat tontit Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila) suunnitellun korttelin nro 17120 suunnitellut tontit nro 1, 3, 4 ja 5 tai niistä muodostettavat tontit Bonava Suomi Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

D

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila) suunnitellun korttelin nro 17122 suunnitellut tontit nro 2 ja 3 tai niistä muodostettavat tontit Fira Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



30.08.2017

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

E

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan tekemään liitteinä 5 (Y-Säätiö, tontti 17115/1), 6 (TA-rakennuttaja Oy, tontti 17115/8), 7 (Bonava Suomi Oy, tontit 17120/1, 2, 3, 4, ja 5 sekä LPA-tontti 17121/1) ja 8 (Fira Oy, tontit 17122/1, 2, 3 ja 4 sekä AH-tontti 17118/1) olevat suunniteltujen korttelien ja tonttien toteutus sopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin muutoksia ja tarkistuksia.

14.08.2017 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi
Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 18.05.2017 § 276

HEL 2017-005475 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 87/677 495; Postiljooninkatu, Rullakkokatu, Rullakkokuja, Leimasinkatu ja Pakettikatu

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) liitteestä nro 1 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun korttelin nro 17115 suunnitellun tontin (AK) nro 1 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman ("Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkorttelien 17114 ja 17115 projektisuunnitelma 28.4.2017") tekemiseen hakualueelle 1 osallistuneen Y-Säätiö sr:n (Y-tunnus 0623680-7) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä nro 2 olevan



30.08.2017

toteutussopimuksen ja että Y-Säätiö sr sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti varata ehdollisesti Y-Säätiö sr:lle liitteestä nro 1 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun optiokorttelin nro 17114 suunnitellun tontin (AK) nro 2 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit. Kaupunki päättää myöhemmin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli varauksensaaja on täyttänyt toteutussopimuksessa mainitut po. optiokorttelin tontin varaamiselle asetetut edellytykset. Optiokorttelin tontista tehdään myöhemmin erikseen toteutussopimus.

B

Kiinteistölautakunta päätti Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) liitteestä nro 1 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun korttelin nro 17115 suunniteltujen tonttien (AK) nrot 2, 4, 5, 6 ja 7 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman ("Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden 17114 ja 17115 projektisuunnitelma 28.4.2017") tekemiseen hakualueelle 1 osallistuneen Rakennusliike Evälahti Oy:n (Y-tunnus 0158992-9) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Rakennusliike Evälahti Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti varata ehdollisesti Rakennusliike Evälahti Oy:lle liitteestä nro 1 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun optiokorttelin nro 17114 suunnitellut tontit (AK) nrot 4, 5, 6 ja 8 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit. Kaupunki päättää myöhemmin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli varauksensaaja on täyttänyt kiinteistökaupan esisopimuksessa mainitut po. optiokorttelin tonttien varaamiselle asetetut edellytykset. Optiokorttelin tonteista tehdään myöhemmin erikseen toteutussopimus ja/tai kiinteistökaupan esisopimus.

C

Kiinteistölautakunta päätti Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) liitteestä nro 1 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun korttelin nro 17115 suunnitellun tontin (AK) nro 3 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman ("Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden 17114 ja



30.08.2017

17115 projektisuunnitelma 28.4.2017”) tekemiseen hakualueelle 1 osallistuneen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteran (Y-tunnus 0117086-1) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä nro 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti varata ehdollisesti Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle liitteestä nro 1 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun optiokorttelin nro 17114 suunnitellut tontit (AK) nrot 3 ja 9 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit. Kaupunki päättää myöhemmin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli varauksensaaja on täyttänyt kiinteistökaupan esisopimuksessa mainitut po. optiokorttelin tonttien varaamiselle asetetut edellytykset. Optiokorttelin tonteista tehdään myöhemmin erikseen toteutussopimus ja/tai kiinteistökaupan esisopimus.

D

Kiinteistölautakunta päätti Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) liitteestä nro 1 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun korttelin nro 17115 suunnitellun tontin (AK) nro 8 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman (”Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden 17114 ja 17115 projektisuunnitelma 28.4.2017”) tekemiseen hakualueelle 1 osallistuneen TA-Rakennuttaja Oy:n (Y-tunnus 1447260-7) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä nro 5 olevan toteutussopimuksen ja että TA-Rakennuttaja Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti varata ehdollisesti TA-Rakennuttaja Oy:lle liitteestä nro 1 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun optiokorttelin nro 17114 suunnitellut tontit (AK) nrot 1 ja 7 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit. Kaupunki päättää myöhemmin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli varauksensaaja on täyttänyt toteutussopimuksessa mainitut po. optiokorttelin tonttien varaamiselle asetetut edellytykset. Optiokorttelin tonteista tehdään myöhemmin erikseen toteutussopimus.

E

Kiinteistölautakunta päätti Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) liitteestä nro 6



30.08.2017

ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun korttelin nro 17120 suunniteltujen tonttien (AK) nrot 1, 2, 3, 4 ja 5 tai niistä muodostettavien tonttien sekä suunnitellun korttelin nro 17121 suunnitellun tontin (LPA) nro 1 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman ("Pasilan Postipuiston uusi asuinalue, projektisuunnitelma 28.4.2017") hakualueelle 2 tehneen Bonava Suomi Oy:n (Y-tunnus 2726714-3) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 7 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 8 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Bonava Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti varata ehdollisesti Bonava Suomi Oy:lle liitteestä nro 6 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun optiokorttelin nro 17116 suunnitellut tontit (AK) nrot 1, 2, 3, 4 ja 5 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit. Kaupunki päättää myöhemmin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli varauksensaaja on täyttänyt toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa mainitut po. optiokorttelin tonttien varaamiselle asetetut edellytykset. Optiokorttelin tonteista tehdään myöhemmin erikseen toteutussopimus ja/tai kiinteistökaupan esisopimus.

F

Kiinteistölautakunta päätti Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) liitteestä nro 9 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun korttelin nro 17122 suunniteltujen tonttien (AK) nrot 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien sekä suunnitellun korttelin nro 17118 suunnitellun tontin (AH) nro 1 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman ("Pilvikortteli 3.5.2017") hakualueelle 3 tehneen Fira Oy:n (Y-tunnus 2764139-3) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 10 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 11 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Fira Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti varata ehdollisesti Fira Oy:lle liitteestä nro 9 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun optiokorttelin nro 17117 suunnitellut tontit (AK) nrot 1, 2, 3 ja 4 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit. Kaupunki päättää myöhemmin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli varauksensaaja on täyttänyt toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa po. optiokort-



30.08.2017

telin tonttien varaamiselle asetetut edellytykset. Optiokorttelin tonteista tehdään myöhemmin erikseen toteutussopimus ja/tai kiinteistökaupan esisopimus.

G

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa B mainitun suunnitellun korttelin nro 17115 suunnitellut tontit nrot 2, 4, 5, 6 ja 7 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusliike Evälahti Oy:lle (Y-tunnus 0158992-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

H

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa C mainitun suunnitellun korttelin nro 17115 suunnitellun tontin nro 3 tai siitä muodostettavat tontit Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle (Y-tunnus 0117086-1) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

I

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa E mainitun suunnitellun korttelin nro 17120 suunnitellut tontit nrot 1, 3, 4 ja 5 tai niistä muodostettavat tontit Bonava Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2726714-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 8 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kau-



30.08.2017

pungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

J

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa F mainitut suunnitellun korttelin nro 17122 suunnitellut tontit nrot 2 ja 3 tai niistä muodostettavat tontit Fira Oy:lle (Y-tunnus 2764139-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 11 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

K

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan tekemään päätöskohdissa A, D, E ja F mainittuihin toteutussopimuksiin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.

L

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa päätöskohdissa A, D, E ja F mainittuihin toteutussopimuksiin ja päätöskohdissa G - J mainittuihin kiinteistökauppojen esisopimuksiin muutoksia ja tarkistuksia sen jälkeen, kun kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. tontteja koskevat toteutussopimukset ja/tai kiinteistökauppojen esisopimukset.

M

Kiinteistölautakunta päätti hakualueen 1 osalta todeta, että 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 Eläkevakuutusyhtiö Eteralle ja suunniteltu tontti 17115/8 TA-Rakennuttaja Oy:lle ja että optiokorttelin nro 17114 suunnit-



30.08.2017

tellut tontit nrot 1 - 9 esitetään päätöskohtien A - D mukaisesti varattaviksi ehdollisesti mainituille yhtiöille.

Kiinteistölautakunta päätti hakualueen 2 osalta todeta, että suunnitellut tontit 17120/1 - 5 ja 17121/1 esitetään luovutettaviksi Bonava Suomi Oy:lle ja että optiokorttelin nro 17116 suunnitellut tontit nrot 1 - 5 esitetään päätöskohtien E mukaisesti varattaviksi ehdollisesti mainitulle yhtiölle.

Kiinteistölautakunta päätti hakualueen 3 osalta todeta, että suunnitellut tontit 17122/1 - 4 ja 17118/1 esitetään luovutettaviksi Fira Oy:lle ja että optiokorttelin nro 17117 suunnitellut tontit nrot 1 - 4 esitetään päätöskohtien F mukaisesti varattaviksi ehdollisesti mainitulle yhtiölle.

Kiinteistölautakunta päätti todeta, että koska edellä mainitut tontit esitetään luovutettaviksi Y-Säätiö sr:lle, Rakennusliike Evälahti Oy:lle, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle, TA-Rakennuttaja Oy:lle, Bonava Suomi Oy:lle ja Fira Oy:lle tai niiden perustamille/määräämille yhtiölle taikka perustettavien yhtiöiden lukuun 16.5.2016 päättyneessä Pasilan Postipuiston pohjoisosan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä, muut menettelyssä saadut hakemukset (alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat) mainittujen hakualueiden 1, 2 ja 3 osalta eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lopuksi kiinteistölautakunta päätti todeta, että hakualueen 2 korttelin nro 17120 ja hakualueen 3 korttelin nro 17122 osalta toteutussopimukset tulee allekirjoittaa samanaikaisesti po. korttelia koskevien kiinteistökaupan esisopimusten kanssa.

Y-Säätiö sr:n, Rakennusliike Evälahti Oy:n, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteran, TA-Rakennuttaja Oy:n, Bonava Suomi Oy:n ja Fira Oy:n tulee allekirjoittaa osaltaan edellä mainittu sopimus/edellä mainitut sopimukset viimeistään viiden (5) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomais on sopimukset hyväksynyt.

Varausaluekartta on liitteenä nro 12.

N

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tontti-osaston tekemään liitteinä oleviin asiakirjoihin tarpeellisia ja perusteltuja muutoksia ja tarkistuksia ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.

Lopuksi kiinteistölautakunta päätti todeta, että kaupungissa on valmis teillä organisaatiouudistus. Uusi organisaatio aloittaa toimintansa 1.6.2017 lukien.



30.08.2017

Ärende/5

Mitä tässä päätöksessä, toteutus sopimuksissa ja kiinteistökaupan esisopimuksissa, niiden liitteissä ja/tai lisäehdoissa on todettu kiinteistölautakunnasta, koskee vastaavasti 1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristölautakuntaa. Samoin mitä on todettu kiinteistövirastosta, koskee vastaavasti uuden organisaation kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuutta, ja kiinteistöviraston tonttiosastosta todettu koskee vastaavasti kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelua. Viittauksella kiinteistöviraston hallinto-osastoon tarkoitetaan uudessa organisaatiossa kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelut -palvelukokonaisuuden hallinto- ja lakipalveluita. Viittauksella kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikköön tarkoitetaan uudessa organisaatiossa kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikköä tai tontit-yksikön päällikköä.

Käsittely

18.05.2017 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:
Kiinteistölautakunta päättää, että tontteja ei myydä.

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

Sirkku Ingervo: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Tontin myyminen ei ole kaupungin kannalta kannattavaa tai tarpeellista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi