



§ 301

Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden ym. toteutussopimusten ja kiinteistökauppojen hyväksyminen

HEL 2017-005475 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa

A

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.

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

B

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.

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

C

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 lu-



kuun noudattaen liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

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

D

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.

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

E

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 toteutussopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin muutoksia ja tarkistuksia.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 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)



30.08.2017

6	Toteutussopimus (TA-Rakennuttaja Oy)
7	Toteutussopimus (Bonava Suomi Oy)
8	Toteutussopimus (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	Perustelumuiotio
16	Arvioinnista laadittu muistio

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Bonava Suomi Oy	Kunnallisvalitus, valtuusto Liite 3 Liite 7 Liite 12
Fira Oy	Kunnallisvalitus, valtuusto Liite 4 Liite 8 Liite 13
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	Kunnallisvalitus, valtuusto Liite 2 Liite 11
Rakennusliike Evälahti Oy	Kunnallisvalitus, valtuusto Liite 1 Liite 11
Y-säätiö sr	Kunnallisvalitus, valtuusto Liite 5 Liite 11
TA-Rakennuttaja Oy	Kunnallisvalitus, valtuusto Liite 6 Liite 11

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakuntaa päätti kaupunginhallituksen varauspäättöksen mukaisesti järjestää Postipuiston alueen pohjoisosan tonttien suunnittelua ja luovutusta varten kilpailun ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyin,



kohteena ennen kaikkea sääntelemätön vapaarahoitteinen tai välimuodon tuotanto.

Kilpailun tuloksena lautakunta päätti varata tontit kuudelle eri tuottajalle.

Kilpailun lopputulos vastaa varsin hyvin niin alueen asuntotuotannolle asetettuja rahoitus- ja hallintamuototavoitteita kuin laadullisiakin tavoitteita.

Lopputuloksen toteutumisen turvaamiseksi kilpailun voittajien kanssa on neuvoteltu toteutussopimukset niihin kytkeytyvine kiinteistökaupan esisopimuksineen.

Suurin osa tonteista, kaikki sääntelemättömään vapaarahoitteiseen tuotantoon varatut, esitetään varauspäätöksessä myytäviksi. Koska tonttien kauppahinta nousee yksittäisten varauksensaajien kohdalla yli kymmenen miljoonan euron, ja kaikkien esitettyjen myyntien arvo yhteensä lähes 40 miljoonaksi euroksi, kilpailun tuloksena syntynyt kokonaisuus neuvoteltuihin toteutussopimuksiin, kiinteistökaupan esisopimuksiin ja lopullisine kiinteistökauppoineen on perusteltua saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, jotta varauspäätös olisi tältäkin osin sitova.

Esittelijän perustelut

Asian taustaa

Kaupunginhallituksen varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (§ 836) mm. 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-/konsepti-kilpailulla. Kilpailun tavoitteeksi asetettiin löytää yksi tai useampi korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma asemakaavan pohjaksi, joka laaditaan kumppanuuskaavoitusmenettelyllä.

Voittajien toteutettavaksi voitiin kiinteistölautakunnan harkinnan mukaan varata myös enintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantoon tarkoitettua asuinrakennusoikeudesta. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa. Kilpailun voittajat saavat etusijan varata alueelle mahdollisesti kaavoitettavan toimitilarakennusoikeuden.



Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään tonttien suunnittelua ja luovutusta varten kilpailun ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyin, päättämään kilpailun ehdoista sekä valitsemaan menettelyn perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Kilpailun järjestäminen

Kiinteistölautakunta järjesti varauspäätöksen mukaisesti 11.2. - 16.5.2016 Pasilan Postipuiston pohjoisosan kilpailullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, jonka kohteena olivat kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.12.2015 (367 §) hyväksymään ja 4.1.2016 päivitettyyn liitteenä 9 olevaan asemakaavan muutosluonnokseen merkityt asuinkorttelit (AK, A, AL) nro 17114 - 17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialue (LPA) nro 17121 sekä lähialueurakennusten korttelialue (PL) nro 17118 ja sen viereen sijoittuva katuaukio/tori. Sijaintikartta on liitteenä 10.

Sääntelemättömän asuntotuotannon toteuttajat tulivat valittaviksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä, jossa kilpailtiin ideoilla ja konseptilla. Voittajien toteutettavaksi voitiin kiinteistölautakunnan harkinnan mukaan varata myös enintään noin 50 % Postipuiston alueen välimuodon asuntotuotantoon tarkoitettua asuinrakennusoikeudesta. Kilpailun voittajat saivat etusijan varata alueelle mahdollisesti kaavoitettavan toimilarakennusoikeuden.

Korttelit oli jaettu tarjouspyynnössä kolmeen hakualueeseen. Ensimmäiseen hakualueeseen kuuluvat korttelit nro 17114 ja 17115, toiseen hakualueeseen korttelit nro 17116, 17120 ja 17121 ja kolmanteen hakualueeseen korttelit nro 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin nro 17118 viereen sijoittuva katuaukio/tori (hakualue 3).

Ilmoittautujan tuli toimittaa alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat joko hakualueelle 1 ja/tai 2 ja/tai 3.

Hakumenettelyssä saatiin ensimmäiseen hakualueeseen kohdistettuna neljä hakemusta, jotka koostuivat alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista, toiseen hakualueeseen kuusi vastaavaa hakemusta ja kolmanteen hakualueeseen kolme hakemusta.

Arviointiryhmä valitsi ensimmäistä aluetta koskeviin jatkoneuvotteluihin toteuttajaryhmän, joka muodostui Y-Säätiö sr:stä, Rakennusliike Evälahti Oy:stä, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eterasta sekä TA-Rakennuttaja Oy:stä. Toisen alueen jatkoneuvotteluihin valittiin Bonava Suomi Oy ja kolmannen Fira Oy.

Jatkoneuvottelut



Jatkoneuvottelujen tuloksena kunkin hakualueen osalta viimeisteltiin alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat lopullisiksi projektisuunnitelmiksi. Samalla neuvoteltiin kutakin aluetta koskevat kiinteistökauppojen esisopimukset niihin liittyvine toteutussopimuksineen. Samalla yhteistyössä kaavoittajan kanssa käydyissä neuvotteluissa tarkentui Postipuiston asemakaavan muutosluonnos, jonka tuloksena laadittiin myös luonnos hakualueiden 1, 2 ja 3 ohjeelliseksi tonttijaoksi. Tonttijakoluonnokset ovat liitteinä 11, 12 ja 13.

Tonttivaraukset ja hinnoittelu myyntiä varten

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (276 §) neuvottelujen tuloksena varata tontit toteutusta varten.

Tontit varattiin parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille kaksivaiheisesti. Ensin tulivat varattaviksi hakualueiden 1, 2 ja 3 ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden tontit niin, että varauksensaajien kanssa tehdään niistä toteutussopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset.

Ensi vaiheen varausten toteuttamisen edistämiseksi ja varmistamiseksi varattiin samalla seuraavaksi toteutettavaksi tulevan korttelin tontit ehdollisesti niin, että varauksensaajat saavat ne toteutettavakseen, mikäli pitäytyvät ensi vaiheen toteutus- ja luovutussopimusten ehdoissa ja aikataulussa.

Tontit varattiin seuraavasti:

Y-Säätiö sr

Y-Säätiö sr:lle varattiin toteutusta varten tontti 17115/1 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja (3 930 k-m²) varten. Tontti on tarkoitettu luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Rakennusliike Evälahti Oy

Rakennusliike Evälahti Oy:lle varattiin toteutusta varten seuraavat tontit:

- tontti 17115/2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja (2 530 k-m²) ja monikäyttötilaa (vähintään 150 k-m²) varten.

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.

- tontti 17115/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja (3 050 k-m²) ja monikäyttötilaa (vähintään 300 k-m²) varten.



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.

- tontti 17115/5 vapaarahoitteisia omistusasuntoja (3 250 k-m²) ja monikäyttötilaa (vähintään 300 k-m²) varten.

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.

- tontti 17115/6 vapaarahoitteisia omistusasuntoja (3 780 k-m²) varten.

Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 3 miljoonaa euroa.

- tontti 17115/7 vapaarahoitteisia omistusasuntoja (3 870 k-m²) varten.

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

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle varattiin toteutusta varten tontti 17115/3 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (7 750 k-m²), monikäyttötilaa (vähintään 150 k-m²) ja myymälätilaa (vähintään 700 k-m²) varten.

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

TA-Rakennuttaja Oy:lle varattiin toteutusta varten tontti 17115/8 asuinsoikeusasuntoja (5 490 k-m²) varten. Tontti on tarkoitettu luovuttava vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Bonava Suomi Oy

Bonava Suomi Oy:lle varattiin toteutusta varten:

- tontti 17120/1 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (4 490 k-m²) varten. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,8 miljoonaa euroa.



30.08.2017

- tontti 17120/2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja (4 180 k-m²) Hitas I - ehdoin toteutettavaksi. Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.
- tontti 17120/3 vapaarahoitteisia omistusasuntoja (4 040 k-m²) varten. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,4 miljoonaa euroa.
- tontti 17120/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja (1 880 k-m²) varten. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 1,6 miljoonaa euroa.
- tontti 17120/5 vapaarahoitteisia omistusasuntoja (3 750 k-m²) varten. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,2 miljoonaa euroa.
- tontti 17121/1 pysäköintilaitoksen rakentamista varten. Laitokseen sijoitetaan kortteleiden nro 17116, 17117, 17120 ja 17122 autopaikat. Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Fira Oy

Fira Oy:lle varattiin toteutusta varten:

- tontti 17122/1 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja 5 150 k-m² ja monikäyttötilaa vähintään 350 k-m². Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.
- tontti 17122/2 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (3 070 k-m²) ja monikäyttötilaa (vähintään 30 k-m²) varten. 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.
- tontti 17122/3 omistusasuntoja (5 300 k-m²) varten. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 4,5 miljoonaa euroa.
- tontti 17122/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja (2 600 k-m²) varten Hitas II -ehdoin toteutettavaksi. Tontti on toteutettava ryhmärakentamishankkeena. Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.



- tontti 17118/1 yhteiskäyttörakennusta (vähintään 1 175 k-m²) varten. Rakennukseen sijoitetaan hakualueiden 1 - 3 sekä Postiljooninkadun itäpuolelle suunniteltujen kortteleiden nro 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerho- yms. tiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja. Yhteiskäyttörakennuksessa on tiloja, joita hakualueiden 1 - 3 ja edellä mainittujen kortteleiden asuntonttien vuokralaiset/omistajat (asukkaat) voivat tehtävien sopimusten perusteella käyttää. Rakennuksessa on lisäksi tarkoitus tuottaa omakustannusperusteisia palveluja edellä mainittujen kortteleiden tonttien vuokralaisille/omistajille (asukkaille).

Tonttien hinnoittelu

Tonttien kauppahintoja voidaan pitää kaupungin puolesta hyväksyttävänä ottaen huomioon laaditut arviolausunnot tonttien markkina-arvoista, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet.

Kaupunki varaa kuitenkin oikeuden tarkistaa tarjouspyynnössä ilmoitettuja tonttien vähimmäismyyntihintoja ajan kulumisen perusteella niiden nykyarvon säilyttämiseksi.

Ehdolliset varaukset

Kortteleista 17114, 17116 ja 17117 varattiin lisäksi ehdollisesti tontit varauksensaajille seuraavasti:

Y-Säätiö sr:lle varattiin ehdollisesti tontti 17114/2 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja (6 050 k-m²) varten maanvuokrasopimuksin luovutettavaksi.

Rakennusliike Evälahti Oy:lle varattiin ehdollisesti tontit 17114/4, 5, 6 ja 8 (asuinrakennusoikeutta yhteensä 11 500 k-m²).

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle varattiin ehdollisesti tontit 17114/3 ja 9 (asuinrakennusoikeutta yhteensä 6 440 k-m² ja päiväkotitilaa vähintään 450 k-m²).

TA-Rakennuttaja Oy:lle varattiin ehdollisesti tontit 17114/1 ja 7 (asuinrakennusoikeutta 7 450 k-m²).-

Bonava Suomi Oy:lle varattiin ehdollisesti optiokorttelin tontit 17116/1-5 (asuinrakennusoikeutta yhteensä 15 120 k-m²).

Fira Oy:lle varattiin ehdollisesti optiokorttelin tontit 17117/1-4 (asuinrakennusoikeutta 19 230 k-m² ja monikäyttötillaa 620 k-m²).



Kaupunki päättää ehdollisten varausten voimaan tulemisesta, mikäli varauksensaajat ovat noudattaneet jo alueelta varattujen tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja.

Lisäksi ehdollisten varausten voimaantulo edellyttää joidenkin tonttien osalta teknisistä syistä mm. sitä, että niitä ennen rakennettavien kortteleiden toteutuminen on edennyt riittävän pitkälle

Kaupunki varaa oikeuden tonttien luovutuksesta aikanaan päätettäessä tarkistaa nyt käytettäviä tonttien vähimmäismyyntihintoja ajan kulumisen perusteella niiden nykyarvon säilyttämiseksi.

Ehdollisten varausten voimaan tulosta päätetään myöhemmin erikseen. Tuolloin toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimukset tehdään vastaavin ehdoin ja periaattein kuin kunkin hakualueen ensimmäisenä toteutettavan korttelin / toteutettavien kortteleiden osalta.

Rakennusoikeuden määrä projektisuunnitelmissa

Hakualueiden 1 - 3 yhteenlaskettu rakennusoikeus oli po. kaavaluonnoksen perusteella 126 000 k-m², josta asuinrakennusoikeutta 121 500 k-m², myymälätilaa 2 000 k-m² ja PL-kortteliin osoitettua rakennusoikeutta (lähipalvelurakennusten korttelialue, kortteli nro 17118) 2 500 k-m².

Tarjouspyynnössä ilmoittautujille annettiin mahdollisuus myös tutkia kerrosalan lisäämistä hakualueille 1 - 3. Kullakin hakualueella ilmoittautajat ovat suunnitelmissaan esittäneet kerrosalan lisäämistä, ja kerrosalan lisäykset on yhteistyössä kaavoittajan kanssa (kumppanuuskaavotuksena) päivitetty kunkin hakualueen tonttijakoluonnoksiin.

Kaikkiaan hakualueilla 1 - 3 on lopullisissa projektisuunnitelmissa esitetty asuinkerrosalaa yhteensä 133 900 k-m², monikäyttötilaa yhteensä 1 900 k-m², päiväkotitilaa 450 k-m² ja päivittäistavarakaupan myymälätilaa yhteensä 700 k-m².

Rakennusoikeuden määrä ja rahoitus- ja hallintamuodon jakauma haun alkaessa

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen ja kiinteistölautakunnan tarjouspyynnön mukaan hakualueiden asuinrakennusoikeus oli kaavaluonnoksessa osoitettu 121 500 k-m². Rahoitus- ja hallintamuotojakamien tuli silloin olla seuraavat:

Välimuodon asuntotuotantoa (Hitas-asuntotuotanto, asumisoikeustuotanto, hintakontrolloitu omistusasuntotuotanto) tuli olla arviolta yhteensä noin 34 000 k-m² (28 %), sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoa ilman Hitas-ehtoja yhteensä noin 78



000 k-m² (64 %) ja valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa (pitkä korkotuki) yhteensä noin 9 000 k-m² (7,4 %).

Lisäksi hakuohjeessa todettiin, että asuinrakennusoikeuden määrän kasvaessa rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa tarkistetaan lisäkerroslan osalta edellä mainituissa prosenttilukujen mukaisissa suhteissa.

Kaikissa kortteleissa sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta tuli enintään noin 30 % olla vuokra-asuntotuotantoa.

Jakauma lopullisten projektisuunnitelmien mukaan

Lopullisten projektisuunnitelmien mukaan alueelle osoitetaan asuinrakennusoikeutta yhteensä 133 900 k-m². Tästä kerrosalasta toteutetaan välimuodon asuntoja (Hitas ja asumisoikeus) yhteensä 35 120 k-m² (noin 26 %), sääntelemättömiä vapaarahoitteisia asuntoja yhteensä 83 650 k-m² (noin 62 %) ja valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja 15 130 k-m² (noin 11 %). Vuokra-asuntojen osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 32 %.

Varauspäätöksessä ja hakuohjeessa tavoiteltu hallinta- ja rahoitusmuotojakauma toteutuu näin muutaman prosenttiyksikön tarkkuudella. Liitteenä 14 on laskelma rahoitus- ja hallintamuodon jakaumasta kilpailun tuloksena.

Koko Pohjoisen Postipuiston alueen asuntotuotannossa pyritään noudattamaan AM-ohjelman tavoitteita. Alueen asuntotuotannosta arviolta noin 38 prosenttia tulisi olemaan sääntelemätöntä asuntotuotantoa, noin 37 prosenttia välimuodon tuotantoa ja noin 25 prosenttia ARA-vuokra-asuntotuotantoa.

Arviossa on huomioitu nyt varattavaksi esitettävien tonttien lisäksi alueelta jo ATT:lle kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon varatut tontit. Lisäksi arviossa on oletettu, että vielä varaamatta olevat tontit varattaisiin vastaisuudessa valtaosin välimuodon tuotantoon. Tämä voi muodostua perustelluksi, koska Pasilan alueen asuntokannan osalta välimuodon tavoitteen toteutuminen voi osoittautua vaativaksi.

Koko Pasilan alueen asuntotuotannon/asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakauman arviontiin liittyy vielä merkittäviä epävarmuustekijöitä, koska eri osa-alueiden kaavoitus ja tontinluovutus on kesken eikä tarkkaa tietoa alueiden asuntotuotantomääristä ole käytettävissä.

Toteutussopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset

Hakumenettelyn perusteella on saatu alueelle asetetut suunnittelu-, kehittämis- ym. tavoitteet hyvin täyttävät kaupunkikuvallisesti ja muutoin-



kin korkeatasoiset suunnitelmat, joihin tonttien toteuttaminen tulisi perustumaan.

Kaupunki tulee saamaan ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden tonttien myyntihintana lähes 39 miljoonaa euroa sekä Hitas- ja muiden vuokratonttien osalta vuokratuloa.

Vuokrattavien tonttien vuokrausperusteet (kuten vuokraushinta ja vuokra-aika) on tarkoitus vahvistuttaa erikseen kaupunginvaltuustossa arviolta syksyn 2017 aikana.

Optiokortteleiden osalta ehdollisen varauksen voimaan tulosta on tarkoitus päättää myöhemmin erikseen. Optiokortteleiden tonttien toteutussopimukset ja kiinteistökauppojen esisopimukset laaditaan siten vasta myöhemmin.

Ensi vaiheessa pitkäaikaisesti vuokrattavien tonttien osalta on tarkoitus tehdä toteutussopimukset, ja myytävien tonttien ostajien kanssa kiinteistökaupan esisopimukset. Ostajat suorittavat tonttien kauppahinnat kokonaisuudessaan kaupungille kaupanteon yhteydessä, jolloin tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajille.

Pasilan Postipuiston pohjoisosan alueen (ns. Maaliikennekeskuksen alue) hakualueiden 1, 2 ja 3 ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden rakentamisen on tarkoitus alkaa arviolta vuonna 2019. Alueen rakentaminen kestää esityksen kohteena olevien ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden tonttien osalta korttelista vaihdellen yhteensä noin 4 - 6 vuotta.

Tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä 15 olevasta perustelumuis-tiosta.

Lopuksi

Kaupunginhallituksen varauspäättöksen ja siihen perustuvan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyin Postipuiston pohjoisosan toteuttamiseksi järjestetyn kilpailun lopputuloksena on saatu ratkaisu, jota voidaan pitää hyvänä niin laadullisesti kuin rahoitus- ja hallintamuotoja-kaumalle asetettujen tavoitteiden kannalta. Toteutettavan lopputuloksen turvaamiseksi on aiheellista tehdä kilpailun voittajien kanssa sitovat toteutussopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045



30.08.2017

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

Liitteet

- 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
- 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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Bonava Suomi Oy	Kunnallisvalitus, valtuusto Liite 3 Liite 7 Liite 12
Fira Oy	Kunnallisvalitus, valtuusto Liite 4 Liite 8 Liite 13
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	Kunnallisvalitus, valtuusto Liite 2 Liite 11
Rakennusliike Evälahti Oy	Kunnallisvalitus, valtuusto Liite 1 Liite 11
Y-säätiö sr	Kunnallisvalitus, valtuusto Liite 5 Liite 11
TA-Rakennuttaja Oy	Kunnallisvalitus, valtuusto Liite 6



Liite 11

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

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



30.08.2017

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.

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 toteutussopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin muutoksia ja tarkistuksia.

14.08.2017 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna



30.08.2017

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 Pakettinkatu

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 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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



30.08.2017

sen 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 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 asuinkorttelien 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 liitteessä 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 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 liitteessä nro 7 olevan toteutussopimuksen ja liitteessä 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. optiokorttelin tonttien varaamiselle asetetut edellytykset. Optiokorttelin tonteista tehdään myöhemmin erikseen toteutussopimus ja/tai kiinteistökaupan esisopimus.

G

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa B mainitut 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.



30.08.2017

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, 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.

J

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa F mainitun 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 esi-



30.08.2017

sopimuksen 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 toteutussopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.

L

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa päätöskohdissa A, D, E ja F mainittuihin toteutussopimukseen ja päätöskohdissa G - J mainittuihin kiinteistökauppojen esisopimukseen 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 suunnitellut 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 päätöskohdan 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 päätös kohdan 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 konsepti-



suunnitelmat) 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.

Mitä tässä päätöksessä, toteutussopimuksissa 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 tontti-yksikön päällikköä.

Käsittely

18.05.2017 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Kiinteistölautakunta päättää, että tontteja ei myydä.



30.08.2017

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