



31.03.2021

Asia/14

## § 76

### Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalotontille (Pasilan, Postipuisto, tontti 17116/6)

HEL 2021-000696 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti tontin 17116/6 tai siitä muodostettavan tontin vuokrausperiaatteet myöhemmin määriteltävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 3 Toteutussopimus
- 4 Tonttijakoluonnos 17116
- 5 Asemakaavan muutos nro 12475

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

##### Ote

Bonava Suomi Oy

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Asian taustaa

Pasilan Postipuistoon on laadittu asemakaavan muutos nro 12475, joka on tullut lainvoimaiseksi 6.7.2018. Asemakaava mahdollistaa raken-



tamisen noin 5 700 asukkaalle entisen maaliikennekeskuksen alueelle. Rakentaminen on käynnistynyt alueella vuonna 2019.

Kaupunginhallitus on 25.8.2014, 836 § päättänyt varata Postipuiston alueelle suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta noin 150 000 k-m<sup>2</sup> luovutettavaksi kaupungin omistuksessa olevien alueiden osalta kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten 31.12.2016 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Alueelle kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, 40 % välimuodon asuntotuotantona ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.
- Sääntelemättömän asuntotuotannon toteuttajat valitaan idea-/konseptikilpailulla.
- Sääntelemätön asuntotuotanto varataan kilpailun voittajien toteutettavaksi. Voittajien toteutettavaksi voidaan kiinteistölautakunnan harkinnan mukaan varata myös enintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantoon tarkoitettua asuinrakennusoikeudesta.
- Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan järjestämään ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettely), päättämään sen ehdoista sekä valitsemaan hakumenettelyn perusteella alueen varauksensaajat ja toteuttajat.

Kiinteistölautakunta on 11.2.2016, 58 § päättänyt hyväksyä Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) kortteleita 17114–17118 ja 17120–17122 koskevan hakuohjeen.

Kaupunki järjesti ajalla 11.2.–16.5.2016 Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114–17117, 17120, 17122 ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn kiinteistölautakunnan hyväksymän hakuohjeen mukaisesti.

## Kortteleiden 17120 ja 17121 toteuttaminen

Kiinteistölautakunta on 18.5.2017, 276 § päättänyt Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelume-



nettelyn perusteella valita suunniteltujen korttelin 17120 ja LPA-tontti 17121 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman hakualueelle tehneen Bonava Suomi Oy:n.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti varata Bonava Suomi Oy:lle suunnitellun korttelin nro 17116 (optiokortteli) siten, että kaupunki päättää myöhemmin varauksen voimaan tulemisesta, mikäli Bonava Suomi Oy on täyttänyt toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa mainitut optiokorttelin tonttien varaamiselle asetetut edellytykset. Optiokorttelin 17116 tonteista tehdään myöhemmin erikseen toteutussopimus ja/tai kiinteistökaupan esisopimus.

Kaupunginvaltuusto on 30.8.2017, 301 § oikeuttanut kaupunkiympäristölautakunnan myymään suunnitellut tontit korttelista 17120 tai niistä muodostettavat tontit Bonava Suomi Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun. Kaupunki ja Bonava Suomi Oy ovat 19.2.2018 allekirjoittaneet korttelin 17120 tontteja sekä LPA-tonttia 17121/1 koskevan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen

Bonava Suomi Oy sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisien hyväksymään kuntoon toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunniteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Mikäli Bonava Suomi Oy on ensimmäisenä toteutettavissa kortteleissa 17120 ja 17121 noudattanut tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja päättää kaupunki optiokorttelin 17116 varauksen voimaan tulemisesta. Optiokorttelin osalta toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun kortteleista 17120 ja 17121 on toteutettu noin 50 %. Valmiusastetta voidaan kuitenkin arvioida muun muassa optiokorttelin valmistelun aloittamisen edistämiseksi ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17120 ja korttelin 17121 pysäköintilaitoksen ensimmäisen osan osalta siten, että optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaantulosta voidaan päättää, mikäli korttelista 17120 on toteutettu vähintään 50 %.

#### Korttelin 17116 varaaminen

Tonttipäällikkö on 2.7.2020, 39 § tarkentanut optiokorttelin 17116 varauksista siten, että korttelin 17116 asuntotonttien 1–5 suunnitteluun ja to-



teutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Bonava Oy:lle (Y-tunnus 2592748-6) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun. Korttelin suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä koskeva varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.

Tonttipäällikön päätöksen perustelujen mukaan korttelin 17120 osalta on todettu tontin 17120/1 olevan myyty ja tontin 17120/2 pitkäaikaisesti vuokrattu. Molemmat kohteet valmistuvat loppuvuodesta 2020. Lisäksi tontti 17120/6 on todettu myydyksi ja kohde valmistuvaksi kesällä 2021. Tontin 5 hankkeen on todettu olevan käynnistymässä syksyllä 2020 ja valmistumassa tammikuussa 2022. Koko korttelin 17120 osalta on lisäksi todettu rakenteilla olevan 49,3 % ja suunnitteilla 50,7 % koko korttelin rakennusoikeudesta.

Yllä olevin perustein tonttipäällikön päätöksessä on todettu korttelin 17120 toteuttajan Bonava Suomi Oy:n noudattaneen rakentamisen aikatauluja sekä muutoin toimineen toteutussopimuksen ja kiinteistökauppojen esisopimusten edellyttämällä tavalla, noudattaen luovutussasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita. Korttelin 17116 varauksen tarkastaminen on perustelua, jotta sen suunnittelua voidaan jatkaa ja rakennustyöt korttelissa aloittaa niin, että rakentaminen on valmiina koko aluetta koskevan rakentamisen aikataulun mukaisesti vuonna 2024.

Alustavan aikataulun mukaan rakentaminen korttelin 17116 ensimmäisten tonttien osalta alkaa syksyllä 2021.

## Tonttijakoluonnos

Bonava Suomi Oy on esittänyt asemakaavasta poikkeavan tonttijakoluonnoksen, joka on hyväksytty kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikössä 22.4.2020. Tonttijakoluonnoksessa esitetyt tontit poikkeavat asemakaavasta liitteen 4 mukaisesti. Tonteista käytetään tonttijakoluonnoksen numeroinnin mukaista numerointia, rakennusoikeutta, pinta-alaa jne. eikä asemakaavan merkittyjen tonttien numerointia/tietoja.

Hyväksytyt tonttijakoluonnoksen mukainen tonttijako on vireillä. Tonttijakoluonnos liitteenä 4. Asemakaavan ote on liitteenä 5.

## Tontin 17116/6 vuokrausperiaatteet

Tonttijakoluonnoksen mukainen tontti 17116/6 vuokrataan pitkäaikaisesti Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun.



Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin 17116/6 rakennusoikeus on 6 120 k-m<sup>2</sup> ja sen ensisijainen osoite on Postipuistonpolku. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

### Vuokrausperiaatteiden määrittely

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu tontin arviokirjahinta, hintavyöhykekartta, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tontin sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto on 16.1.2019, 6 § vahvistanut 17. kaupunginosan (Pasila) asuinkerrostalotonttien (AK) 17115/1 ja 8, 17120/2, 17122/1 ja 4, 17126/1–2, 17127/1–2 sekä 17128/1–2 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 31 euroa (605 euroa / ind. 1951) ja Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 37 euroa (722 euroa / ind. 1951).

Kaupunginvaltuusto on 30.8.2017, 301 § päättänyt Postipuiston asuin-kortteleiden ja kiinteistökauppojen hyväksymisestä. Vapaarahoitteisten omistusasuntojen käypä yksikköhinta on päätöksen mukaan korttelin 17115/2–6 asuinrakennusoikeuden osalta 800 euroa/k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötötilojen 400 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä korttelien 17120/1, 3–5 ja 17122/2–3 asuinrakennusoikeuden osalta 850 euroa/k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötötilojen 400 euroa/k-m<sup>2</sup>.

### Vuosivuokra ja vuokra-aika

Asuinkerrostalotontin (AK) 17116/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 40 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta vapaarahoitteisen tontin 17116/6 vuokrasta esitetään perittäväksi 80 % vuoden 2026 loppuun saakka. Muuten noudatetaan liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



Hitas kohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusääntelyä koskevia ehtoja sekä Hitas sitoumusta koskevia ehtoja, kuten omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja.

Vuokra-aika on noin 60 vuotta eli 31.12.2080 saakka.

#### Tonttien 17116/1,5 ja 7 myyminen

Hakuohjeen (kiinteistölautakunta 11.12.2016, 58 §) mukaan kortteli luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunki vahvistaa korttelille myyntiperiaatteet. Kaupunginhallitus on 1.4.2019 § 220 hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Siirtymäsäännösten mukaan linjaukset ja soveltamisohjeet koskevat niiden hyväksymisen jälkeen vireille tulleita tontinvarauksia sekä tontinluovutuksia. Ennen päätöstä vireille tulleiden hankkeiden osalta noudatetaan aiemmin voimassa olleita käytäntöjä ja periaatteita.

Nyt kyseessä olevan korttelin 17116 tonttien luovutuksista on sovittu käytettävän yhteneviä periaatteita 19.2.2018 allekirjoitetun toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen kanssa. Koska asia on tullut vireillä ennen uusien linjausten hyväksymistä, on aikaisempien tontinluovutusperiaatteiden sekä tehtyjen päätösten noudattaminen ja tonttien luovuttaminen myymällä perusteltua.

Tontit 17116/1, 5 ja 7 myydään Bonava Suomi Oy:lle ja/tai sen perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun. Kauppahinta on yhteensä arviolta noin 8 775 000 euroa. Ensivaiheessa tehdään myytäviä tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus Bonava Suomi Oy:n kanssa. Ostaja suorittaa tonttien kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupanteon yhteydessä, jolloin tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle.

Myyntihinnat ovat markkinaehtoisia ottaen huomioon ulkopuolisen arvioitsijan laatima arviolausunto tonttien markkina-arvoista, vertailukauppahinnat sekä markkinaolosuhteet. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto on 30.8.2017, 301 § päättänyt Postipuiston asuinkortteleiden ja kiinteistökauppojen hyväksymisestä. Vapaarahoitteisten omistusasuntojen käypä yksikköhinta on ollut korttelin 17115/2–6 asuinrakennusoikeuden osalta 800 euroa/k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilojen 400 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä korttelien 17120/1, 3–5 ja 17122/2–3 asuinrakennusoikeuden osalta 850 euroa/k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilojen 400 euroa/k-m<sup>2</sup>.



Kiinteistökaupan esisopimus on liitteenä 2.

## Maaperä

Alue on ollut osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta, joka on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Maaliikennekeskuksen alueen maaperää on puhdistettu ja Helsingin ympäristökeskus on antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan alue on puhdistettu viranomaisen päätöksen mukaisesti.

Osassa Postipuiston kaava-alueella on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä. Tonttien 17116/6 ja 7 maaperässä on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Maaperän puhdistamisesta sovitaan tarkemmin kiinteistökaupan esisopimuksessa sekä toteutussopimuksessa.

## Toteutussopimus

Toteutussopimuksessa sovitaan tonttien myynnin ja vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi kaupungin ja Bonava Suomi Oy:n välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista.

Toteutussopimus on liitteenä 3.

## Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään kiinteän omaisuuden myynnistä silloin kun kauppahinta on yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa (HS 7 luku 1 § 6 kohta, khs 18.9.2017 § 865).

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, myydä tontit 17116/1, 5 ja 7 sekä oikeuttaa tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama:

- allekirjoittamaan toteutussopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia
- allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimus ja sen perusteella tehtävät kauppakirjat sekä
- tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen ja kauppakirjoihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

## Esittelijä

Kaupunginhallitus



31.03.2021

Asia/14

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 3 Toteutussopimus
- 4 Tonttijakoluonnos 17116
- 5 Asemakaavan muutos nro 12475

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

**Ote**  
Bonava Suomi Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus  
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 22.03.2021 § 199

HEL 2021-000696 T 10 01 01 02

Päätös

A)  
Kaupunginhallitus päätti myydä, ehdolla että kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin 17116/6 vuokrauseriaatteet päätösehdotuksen C) kohdan mukaisesti, Bonava Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2726714-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun:

- tontin 17116/1 vähintään 2 905 500 euron kauppahinnasta
- tontin 17116/5 vähintään 2 876 250 euron kauppahinnasta
- tontin 17116/7 vähintään 2 993 250 euron kauppahinnasta





31.03.2021

- kaupoissa noudatetaan kauppaja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B)

Kaupunginhallitus hyväksyi, ehdolla että kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin 17116/6 vuokrausperiaatteet päätösehdotuksen C) kohdan mukaisesti, liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen.

C)

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin 17116/6 tai siitä muodostettavan tontin vuokrausperiaatteet myöhemmin määriteltävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 02.02.2021 § 42

HEL 2021-000696 T 10 01 01 02

Postipuistonpolku

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle seuraavaa:

- Kaupunki vahvistaa tonttijakoluonnoksen (liite 4) mukaisen tontin 17116/6 tai siitä muodostettavan tontin vuokrausperiaatteet myöhemmin määriteltävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- Kaupunki päättää myydä tonttijakoluonnoksen (liite 4) mukaiset tontit 17116/1, 5 ja 7 Bonava Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2726714-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun seuraavasti: Tontti 17116/1 vähintään 2 905 500 euron kauppahinnasta, Tontti 17116/5 vähintään 2 876 250 euron kauppahinnasta ja Tontti 7 vähintään 2 993 250 euron kauppahinnasta (kauppahinta yhteensä vähintään 8 775 000 euroa). Kaupoissa noudatetaan kauppaja lisäkauppahinnan määräytymisen ja



muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

- Kaupunki päättää tehdä liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen.
- Kaupunki päättää oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan toteutussopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimuksen ja päättämään sen perusteella tehtävät kaupat ja allekirjoittamaan kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen ja kauppakirjoihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013  
anu.kumara(a)hel.fi