



08.09.2021

Ärende/7

## § 268

### Arrendeprinciper, föravtal om fastighetsköp och godkännande av ett genomförandeavtal (Böle, Postparken 17114/2–10)

HEL 2021-001942 T 10 01 01 02

#### Beslut

##### Stadsfullmäktige

- fastställde arrendeprinciper för tomterna 17114/2 och 17114/10, eller de tomter som bildas av dem, från och med en senare bestämd tidpunkt till 31.12.2080 i enlighet med bilaga 1.
- beslutade om godkännandet av föravtalet om fastighetsköp som ingår i bilaga 2 utgående från att:
- tomterna 17114/4–7 säljs till Rakennusliike Evälahti Oy (FO-nummer 0158992-9), eller till bolag som Rakennusliike Evälahti Oy bildat/bestämt, eller till bolag som bildas senare
- tomten 17114/4 säljs för en köpesumma på minst 2 294 000 euro, tomten 17114/5 för en köpesumma på minst 2 627 000 euro, tomten 17114/6 för en köpesumma på minst 2 340 250 euro och tomten 17114/7 för en köpesumma på minst 3 709 250 euro, köpesumman uppgår därmed sammanlagt till minst 10 970 500 euro
- vid köpet tillämpas villkoren i föravtalet (bilaga 2), de sedvanliga villkoren som staden tillämpar vid fastighetsköp, samt eventuella tilläggsvillkor som en behörig tjänsteinnehavare bestämt, då man fastställer köpeskillning och tilläggsköpeskillning.

#### Behandling

Ledamoten Nuutti Hyttinen understödd av ledamoten Pirkko Ruohonen-Lerner föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av beslutsförslaget att stadsstyrelsen utreder möjligheten att precisera tomtöverlåtelsevillkoren så att sådana tomter som staden säljer för bostadsbruk inte kan överlåtas vidare till tomtfonder.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

1 omröstningen



08.09.2021

Ledamoten Nuutti Hyttinens förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av beslutsförslaget att stadsstyrelsen utreder möjligheten att precisera tomtöverlåtelsevillkoren så att sådana tomter som staden säljer för bostadsbruk inte kan överlåtas vidare till tomtfonder.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 34

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Alviina Alametsä, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Mika Ebeling, Elisa Gebhard, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Jussi Halla-aho, Eveliina Heinäluoma, Titta Hiltunen, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nuutti Hyttinen, Elina Kauppila, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Laura Korpinen, Minja Koskela, Teija Makkonen, Petra Malin, Sami Muttilainen, Tuomas Nevanlinna, Mikko Paunio, Petrus Pennanen, Mika Raatikainen, Mari Rantanen, Nasima Razmyar, Pirkko Ruohonen-Lerner, Suldaan Said Ahmed, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Sinikka Vepsä

Nej-röster: 2

Mikael Jungner, Otto Meri

Blanka: 49

Outi Alanko-Kahiluoto, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Maaret Castrén, Nora Grotenfelt, Juha Hakola, Timo Harkka, Harry Harkimo, Joel Harkimo, Shawn Huff, Anniina Iskanius, Ville Jalovaara, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Sini Korpinen, Eeva Kärkkäinen, Minna Lindgren, Nina Katariina Miettinen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Mia Nygård-Peltola, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Wille Rydman, Sari Sarkomaa, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Byoma Tamrakar, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Reetta Vanhanen, Juhana Vartiainen, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Nuutti Hyttinens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Uppllysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi



08.09.2021

Ärende/7

## Bilagor

1	Vuokrausperiaatteet
2	Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot Rakennusliike Evälahti Oy
3	Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
4	Toteutussopimus TA-Asumisoikeus Oy
5	Toteutussopimus Y-säätiö sr
6	Korttelin 17114 toteuttajat ja tonttijako
7	Asemakaavan muutos nro 12475

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Utdrag

### Utdrag

De som reserverat tomterna

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Omprövning, stadsstyrelsen

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

### Ärendets bakgrund

Detaljplaneändringen nr 12475 som har utarbetats för Postparken i Böle vann laga kraft 6.7.2018. Detaljplanen gör det möjligt att bygga bostäder för ca 5 700 invånare på före detta Landtrafikcentralens område. Byggandet i området har inletts år 2019.

### Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (836 §) reservera cirka 150 000 m<sup>2</sup> vy av den planerade bostadsbyggrätten för Postparkens område för överlåtelse av områden i stadens ägo för partnerskapsplanläggning och planering och genomförande av bostadsprojekt fram till 31.12.2016 på bland annat följande villkor:

- Av bostadsbyggrätten som planläggs i området genomför 20 % som hyresbostadsproduktion med statligt stöd, 40 % som bostadsproduktion av mellanformstyp och 40 % som fritt finansierad, oreglerad ägar- och/eller hyresbostadsproduktion. Av den oreglerade bostadsproduktionen kan högst ca 30 % vara hyresbostadsproduktion.



- De som genomför den oreglerade bostadsproduktionen väljs genom en idé-/koncepttävling.
- Den oreglerade bostadsproduktionen reserveras för vinnarna i tävlingen. Enligt fastighetsnämndens omdöme är det också möjligt att för vinnarna reservera högst cirka 50 % av bostadsbyggrätten som avses för bostadsproduktion av mellanformstyp.
- Tomterna som avses för oreglerad bostadsproduktion överläts genom försäljning till det verkliga värdet, förutsatt att stadsfullmäktige fastställer försäljningsprinciperna för tomterna.

Fastighetsnämnden beslutade 11.2.2016 (58 §) godkänna ansökningsanvisningen som gäller kvarteren 17114–17118 och 17120–17122 i 17 stadsdelen (Böle) i Helsingfors.

Staden ordnade 11.2–16.5.2016 ett anmälnings- och förhandlingsförfarande (senare även ansökningsförfarande) om bostadskvarteren (AK, A, AL) 17114–17117, 17120, 17122 och kvartersområdet för bilplatser (LPA) 17121 samt kvartersområdet för närservicebyggnader (PL) 17118 i norra delen av Postparken i Böle i enlighet med ansökningsanvisningen som fastighetsnämnden godkänt.

#### Genomförande av kvarteret 17115

Fastighetsnämnden beslutade 18.5.2017 (276 §) utgående från anmälnings- och förhandlingsförfarandet om bostadskvarteren m.m. i norra delen av Postparken i Böle att utse Rakennusliike Evälahti Oy, Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Etera (fusionerades med Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen 1.1.2018), TA-Rakennuttaja Oy och Y-Säätiö sr, som gjorde den bästa slutliga projektplanen för ansökningsområdet, till reserveringstagare och genomförare för det planerade kvarteret 17115 och villkorligt för kvarteret 17114 (optionskvarteret), eller de tomter som bildas av dem, på det villkor att stadens behöriga organ godkänner genomförandeavtalen och föravtalen om fastighetsköp, som utgjorde bilagor till beslutet, för dessa kvarter och att genomförarna förbinder sig att som reserveringsvillkor för respektive tomt följa villkoren i avtalen i fråga.

Stadsfullmäktige beslutade 30.8.2017 (301 §) bemyndiga stadsmiljönämnden att sälja de planerade tomterna 17115/2 och 4–7 till Rakennusliike Evälahti Oy och 17115/3 till Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Etera eller till bolag som de bildat/bestämt, eller till bolag som bildas senare. Dessutom bemyndigades stadsmiljönämnden att utarrendera den planerade tomten 17115/1 långfristigt till Y-Stiftelsen sr



och den planerade tomten 17115/8 till TA-Rakennuttaja Oy, eller till bolag som de bildat/bestämt, eller till bolag som bildas senare.

Staden undertecknade 27.2.2018 ett föravtal om fastighetsköp med Rakennusliike Evälahti Oy som gäller tomterna 17115/2 och 4-7, och 7.3.2018 ett föravtal om fastighetsköp med Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen som gäller tomten 17115/3. Staden undertecknade 2.3.2018 ett genomförandeavtal med Y-stiftelsen sr som gäller tomten 17115/1 och 1.3.2018 ett genomförandeavtal med TA-Rakennuttaja Oy som gäller tomten 17115/8.

De centrala villkoren i genomförandeavtalet gäller bland annat de centrala villkoren och principerna som följs i genomförandet, tomternas försäljning och utarrendering, byggskyldigheten och de utsatta tiderna för byggandet som gäller för köparen/den som arrenderar tomten samt villkor som gäller garantier, avtalsböter och skadeståndsersättningar.

Avtalsparterna förbinder sig till att på egen bekostnad och enligt principen om helhetsansvar genomföra (planera och bygga) tomten helt färdig, i ett skick som staden och myndigheterna godkänner, i enlighet med villkoren i genomförandeavtalet, föravtalet om fastighetsköp, ansökningsanvisningen (anbudsförfrågan), den slutliga projektplanen, utvärderingsgruppens anvisningar för den fortsatta planeringen och detaljplaneändringen samt tomtens reserveringsbeslut och fastighetens köpebrev/arrendeavtal, och med iakttagande av god bygg- och byggherresed.

Enligt anbudsförfrågan beslutar staden om ikraftträdandet av den villkorliga reserveringen av optionskvarteret 17114, om avtalsparterna i fråga om kvarteret 17115, som byggs först, har följt villkoren och skyldigheterna i tomternas överlåtelsehandlingar samt de utsatta tiderna för byggandet. I fråga om optionskvarteret 17114 kan genomförandeavtalet och föravtalet om fastighetsköp utarbetas tidigast då cirka 50 % av kvarteret 17115 har byggts. Bland annat för att främja möjligheten att inleda beredningen av optionskvarteret kan dock färdighetsgraden i fråga om kvarteret 17115, som byggs först, värderas så att det är möjligt att fatta ett beslut om ikraftträdandet av den villkorliga reserveringen för optionskvarteret, om minst 50 % av kvarteret 17115 har genomförts.

#### Reservering av kvarteret 17114

Tomtchefen preciserade 2.7.2020 (39 §) reserveringen av optionskvarteret 17114 så att rätten till planering och utredning av förutsättningarna för genomförandet av bostadstomterna 1-9 i kvarteret 17114 ges utgående från beslutet om den villkorliga reserveringen till Rakennusliike Evälahti Oy, Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen, TA-



Rakennuttaja Oy och Y-Stiftelsen sr:lle med tanke på ett/flera bolag som bildas senare fram till 31.12.2022.

I motiveringarna till tomtchefens beslut konstateras i fråga om kvarteret 17115 att tomterna 1 och 8 har utarrenderats långfristigt (färdiga 8/21) och att tomterna 2 och 3 har sålts (färdiga 8/21). I beslutet konstateras dessutom att tomen 4 har utarrenderats kortfristigt och att fastighetsköpet är planerat till september 2020. Enligt uppgifter från projektet är det meningen att byggandet av tomten 5 inleds under våren 2021 och i fråga om tomterna 6 och 7 senare, enligt tidtabellen som preciseras. I fråga om den sammanlagda byggrätten i kvarteret 17115 är 57,5 % under byggnad och 42,5 % under planering.

På de grunder som nämns ovan konstateras det i tomtchefens beslut att genomförarna av kvarteret 17115 har följt tidtabellerna för byggandet och i övrigt handlat på det sätt som förutsätts i genomförandeaftalet och i föravtalen om fastighetsköp, med iakttagande av villkoren och skyldigheterna i överlåtelsehandlingarna, varvid det har varit motiverat att justera den villkorliga reserveringen i samband med beslutsfattandet, så att mottagarna av den villkorliga reserveringen kan fortsätta med planeringen av optionskvarteren och byggarbetena i optionskvarteren kan inledas så att byggandet av både inledningskvarteren och optionskvarteren färdigställs enligt byggtidtabellen som gäller för hela området.

Enligt det preliminära tidsschemat börjar man bygga de första tomterna i optionskvarteret 17114 under hösten 2021.

De ovan beskrivna tidtabellerna har i fråga om byggandet av inledningskvarteret 17115 genomförts enligt planerna.

Kartan över genomförarna och tomtindelningen i kvarteret 17114, som ingår som bilaga 6, avviker från tomtens ursprungliga reservering och tomtindelning. Genomförargruppen för kvarteret 17114, som består av Rakennusliike Evälahti Oy, TA-Rakennuttaja Oy, Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen och Y-Stiftelsen sr, har 21.10.2020 framfört ett förslag till tjänsten tomter och utveckling av markegöden vid stadsmiljösektorn om att byta tomtreserveringarna i fråga om tomterna 7, 8 och 9. Förslaget godkändes 27.11.2020 så att reserveringen/byggandet av tomten 7 flyttas till Rakennusliike Evälahti Oy (ursprungligen mottagare av reserveringen för tomten 8), reserveringen/byggandet av tomten 8 flyttas till Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen (ursprungligen mottagare av reserveringen för tomten 9) och reserveringen av tomten 9 flyttas till TA-Rakennuttaja Oy (ursprungligen mottagare av reserveringen för tomten 8) Bytet av reserve-



08.09.2021

Ärende/7

ringarna motiveras med tomternas genomförandeordning och därmed hur man ordnar byggandet av parkeringslokalen under gårdsdäcket.

## Tomtindelning

I enlighet med tomtindelningen nr 13620 som stadsmiljösektorns tomtenhet godkände 22.2.2021 har tomterna 1 och 9 slagits ihop till en tomt, tomten 10. Dessutom har tomternas gränser justerats i fråga om ytorna på grund av byggandet av parkeringsanläggningen under gårdsdäcket. Tomtindelningen nr 13620 har inte påverkat tomtens byggrätt.

## Arrendeprinciper för tomterna 17114/2 och 10

Tomten 17114/2 utarrenderas långfristigt till Y-Stiftelsen, eller till bolag som den bildat/bestämt, eller med tanke på bolag som bildas senare.

Byggrätten för tomten 17114/2 i kvartersområdet för flervåningshus (AK) enligt tomtindelningen nr 13620 är 6 050 m<sup>2</sup> vy och Rullpallsgränden är den primära adressen. Tomten har inte förts in i fastighetsregistret.

Tomten 17114/10 utarrenderas långfristigt till TA-Asumisoikeus Oy, som mottagaren av reserveringen TA-Rakennuttaja Oy har bestämt, eller till bolag som grundats/bestämts av den eller för bolag som grundas.

Byggrätten för tomten 17114/10 i kvartersområdet för flervåningshus (AK) enligt tomtindelningen nr 13620 är 7 080 m<sup>2</sup> vy och Krämerts-skogsvägen är den primära adressen. Tomten har inte förts in i fastighetsregistret.

Kartan över genomförarna och tomtindelningen i kvarteret 17114 finns som bilaga 6, detaljplaneändringen nr 12475 finns som bilaga 7.

## Jämförelsedata

Arrendet har bestämts med beaktande av tomtens pris enligt värderingsinstrumentet, priszonskartan, tidigare fastställda arrendegrunder och -principer för samma eller motsvarande område, tomternas läge och markvärdets utveckling i området. En enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat. Tomternas besittnings- och finansieringsform har i vanlig ordning beaktats då arrendeprinciperna bestämdes.

Som jämförelseuppgift konstateras att stadsfullmäktige 16.1.2019 (6 §) beslutade om arrendeprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 17115/1 och 8, 17120/2, 17122/1 och 4, 17126/1–2, 17127/1–2 och 17128/1–2 så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsin-



08.09.2021

Ärende/7

dexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 31 euro (605 euro / index 1951) per kvadratmeter våningsyta i fråga om tomter som genomförs som hyresbostadsproduktion med statligt räntestöd och som bostadsrättsbostadsproduktion, och minst av priset 37 euro (722 euro / index 1951) i fråga om tomter som genomförs som Hitasbostadsproduktion. För bostadsproduktionen med statligt stöd (långt räntestöd) tas 80 % ut av årsarrendet för bostadstomterna under den tid då det statliga bolånet för de bostadshus som byggs på tomten amorteras eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

Stadsfullmäktige beslutade 30.8.2017 (301 §) dessutom att godkänna Postparkens bostadskvarter och fastighetsköp. Gångse pris per enhet för fritt finansierade ägarbostäder i kvarteret 17115/2–6 är i fråga om bostadsbyggrätt 800 euro m<sup>2</sup> vy och i fråga om kombilokaler 400 euro m<sup>2</sup> vy, och i kvarteren 17120/1, 3–5 och 17122/2–3 i fråga om bostadsbyggrätt 850 euro m<sup>2</sup> vy och i fråga om kombilokaler 400 euro m<sup>2</sup> vy.

#### Årsarrende och arrendetid

Årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) 17114/2 och 10 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 34 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om tomter som genomförs som produktion av bostadsrättsbostäder med statligt stöd.

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan som anges i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

Det föreslås att 70 procent av arrendet för tomter med statligt stöd eller för tomter som motsvarar denna produktion tas ut till och med utgången av 2026 på grund av begynnelseårsnedsättningen som beviljas på grund av att området inte är färdigt. Varefter det i fråga om bostadsproduktion med statligt stöd (långt räntestöd) tas 80 % ut av årsarrendet för bostadstomterna under den tid då det statliga bolånet för de bostadshus som byggs på tomten amorteras eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

I övrigt gäller villkoren i genomförandeavtalet som ingår i bilagorna 4 och 5 och samt eventuella tilläggsvillkor som stadsmiljönämnden bestämmer.

Arrendetiden är cirka 60 år, dvs. till 31.12.2080.

#### Försäljning av tomterna 17114/3–8

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566





08.09.2021

Tomterna överlåts i huvudsak genom utarrendering i enlighet med de riktlinjer för överlåtelse av företagstomter som stadsstyrelsen fastställde 1.4.2019 (220 §). Enligt tomtöverlåtelseprincipernas övergångsbestämmelser ska man tillämpa de gamla överlåtelseprinciperna för tomter i projekt som inletts innan de nya riktlinjerna godkändes.

Stadsfullmäktige beslutade 30.8.2017 (301 §) bemyndiga fastighetsnämnden att sälja tomterna 2–7 i kvarteret 17115. Genomförandeavtalen och föravtalen om fastighetsköp som gäller försäljningen har undertecknats i början av år 2018. Vid överlåtelsen av tomterna i det aktuella optionskvarteret 17114 har man kommit överens om att följa principer som stämmer överens med genomförandeavtalen och föravtalen om fastighetsköp som undertecknades år 2018. Eftersom ärendet har blivit aktuellt innan de nya riktlinjerna godkändes, är det motiverat att följa de tidigare tomtöverlåtelseprinciperna och överlåta tomter genom försäljning.

Tomterna 17114/4–7 säljs till Rakennusliike Evälahti Oy och/eller till bolag som det bildat/bestämt eller med tanke på bolag som bildas senare och tomterna 17114/3 och 8 till Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen och/eller till bolag som det bildat/bestämt eller med tanke på bolag som bildas senare i enlighet med stadsstyrelsens reserveringsbeslut 25.8.2014 (836 §). Den beräknade köpesumman för tomterna 17114/3 och 8 är sammanlagt cirka 6 168 750 euro och den beräknade köpesumman för tomterna 17114/4–7 är sammanlagt cirka 10 970 500 euro. I den inledande fasen ingås ett föravtal om fastighetsköp med Rakennusliike Evälahti Oy och Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen om tomterna som säljs. Köparna betalar hela köpesumman för tomterna till staden i samband med affärerna, varvid ägande- och besittningsrätten för tomterna övergår till köparna.

Försäljningspriserna har bestämts enligt marknadsvillkor på basis av en utomstående värderares bedömningsutlåtande om tomternas marknadsvärden, jämförbara köpesummor och marknadsförhållanden. Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Som jämförelseuppgift konstateras att stadsfullmäktige beslutade 30.8.2017 (301 §) om godkännandet av fastighetsköpen i Postparkens bostadskvarter. Gångse pris per enhet för fritt finansierade ägarbostäder i kvarteret 17115/2–6 är i fråga om bostadsbyggrätt 800 euro m<sup>2</sup> vy och i fråga om kombilokaler 400 euro m<sup>2</sup> vy, och i kvarteren 17120/1, 3–5 och 17122/2–3 i fråga om bostadsbyggrätt 850 euro m<sup>2</sup> vy och i fråga om kombilokaler 400 euro m<sup>2</sup> vy.

Stadsstyrelsen beslutade 22.3.2021 (199 §) om godkännandet av fastighetsköpen i bostadskvarteret 17116 i Postparken. Gångse pris per



08.09.2021

Ärende/7

enhet för fritt finansierade ägarbostäder i kvarteret 17116/1, 5 och 7 är i fråga om bostadsbyggrätt 950 euro m<sup>2</sup> vy och i fråga om kombilokaler 450 euro m<sup>2</sup> vy.

Föravtalen om fastighetsköp finns som bilagorna 2 och 3.

#### Marken

Området har varit en del av en landtrafikcentral, som upptas i det riksomfattande datasystemet för markens tillstånd. Marken i landtrafikcentralens område har sanerats och Helsingfors miljöcentral har gett ett utlåtande om istandsättningen, enligt vilket området har sanerats i enlighet med myndighetens beslut.

Klorerade kolväten har påträffats i grundvattnet i en del av Postparkens detaljplaneområdet.

#### Genomförandeavtal

Genomförandeavtalen tas fram mellan de som genomför de utarrenderade tomterna och staden. I genomförandeavtalen avtalas förutom om de centrala villkoren för utarrendering av tomterna också om rättigheterna och skyldigheterna mellan TA-Asumisoikeus Oy och staden samt mellan staden och Y-Stiftelsen sr, och om villkoren och principerna för genomförandet av området. Genomförandeavtalen undertecknas mellan staden och TA-Asumisoikeus Oy samt mellan staden och Y-Stiftelsen sr.

Genomförandeavtalen finns som bilagorna 4 och 5.

#### Befogenheter och verkställighet av beslutet

I enlighet med 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om fastställelse av allmänna arrendepinciper för arrendavtal på över trettio år.

I enlighet med 7 kap. 1 § 6 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om överlåtelse av fast egendom då priset överstiger 10 miljoner euro.

Stadsstyrelsen har befogenheter att besluta om överlåtelse av fast egendom då försäljningspriset överskrider 5 miljoner euro men uppgår dock till högst 10 miljoner euro (FS 7 kap., 1 § 6 punkten, stn 18.9.2017 § 865).

Stadsstyrelsen har för avsikt att, om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget, i samband med verkställigheten av stadsfullmäktiges



08.09.2021

Ärende/7

beslut bemyndiga tomtchefen eller en av en person som tomtchefen bemyndigat att:

- underteckna genomförandeavtalen och vid behov göra smärre ändringar i dem
- underteckna föravtalen om fastighetsköp och fatta beslut om affärer som genomförs utgående från dem
- underteckna köpebrev och vid behov göra smärre ändringar i föravtalen om fastighetsköp.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot Rakennusliike Evälahti Oy
- 3 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
- 4 Toteutussopimus TA-Asumisoikeus Oy
- 5 Toteutussopimus Y-säätiö sr
- 6 Korttelin 17114 toteuttajat ja tonttijako
- 7 Asemakaavan muutos nro 12475

## Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (Julk. 6 luku 24 § 17)

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Utdrag

### Utdrag

De som reserverat tomterna

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Omprövning, stadsstyrelsen

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Stadsmiljönämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 30.08.2021 § 587

### Postadress

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Telefon

+358 9 310 1641

### Telefax

+358 9 655 783

### FO-nummer

0201256-6

### Kontonr

FI0680001200062637

### Moms nr

FI02012566



08.09.2021

Ärende/7

HEL 2021-001942 T 10 01 01 02

Päätös

A)

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä ehdolla, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien 17114/2 ja 10 vuokrausperiaatteet ja hyväksyy tontteja 17114/4–7 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen päätösehdotuksen C) kohdan mukaisesti, liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen siten, että:

- tontit 17114/3 ja 17114/8 myydään Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle (Y-tunnus 0107638-1) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun
- tontti 17114/3 myydään vähintään 2 792 500 euron kauppahinnasta ja tontti 17114/8 vähintään 3 376 250 euron kauppahinnasta, kauppahinta on siten yhteensä vähintään 6 168 750 euroa
- kaupoissa noudatetaan kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B)

Kaupunginhallitus hyväksyi, ehdolla että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien 17114/2 ja 10 vuokrausperiaatteet ja hyväksyy tontteja 17114/4–7 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen päätösehdotuksen C) kohdan mukaisesti, liitteenä 4 ja 5 olevat toteutus sopimukset.

C) Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

- Kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien 17114/2 ja 17114/10 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin määriteltävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- Kaupunginvaltuusto päättää liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä siten, että:
- tontit 17114/4–7 myydään Rakennusliike Evälahti Oy:lle (Y-tunnus 0158992-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun
- tontti 17114/4 myydään vähintään 2 294 000 euron kauppahinnasta, tontti 17114/5 vähintään 2 627 000 euron kauppahinnasta, tontti 17114/6 vähintään 2 340 250 euron kauppahinnasta ja tontti 17114/7 vähintään 3 709 250 euron kauppahinnasta, kauppahinta on siten yhteensä vähintään 10 970 500 euroa



08.09.2021

Ärende/7

- 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.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

### Kaupunkiympäristölautakunta 08.06.2021 § 318

HEL 2021-001942 T 10 01 01 02

Rullakkokuja, Metsäläntie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle seuraavaa:

- Liitteen 6 mukaisten tonttien 17114/2 ja 10 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteiden vahvistamista myöhemmin määriteltävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka Liitteen 1 mukaisesti.
- Liitteen 6 mukaisten tonttien 17114/4-7 kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä Liitteen 2 mukaisin ehdoin. Kiinteistökaupan esisopimuksella sovitaan tonttien 17114/4-7 myynnistä Rakenusliike Evälahti Oy:lle (Y-tunnus 0158992-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun seuraavasti: Tontti 17114/4 vähintään 2 294 000 euron, Tontti 17114/5 vähintään 2 627 000 euron, Tontti 17114/6 vähintään 2 340 250 euron ja Tontti 17114/7 vähintään 3 709 250 euron kauppahinnasta (kauppahinta yhteensä vähintään 10 970 500 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.

- Liitteen 6 mukaisten tonttien 17114/3 ja 8 kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä Liitteen 3 mukaisin ehdoin. Kiinteistökaupan esisopimuksella sovitaan tonttien 17114/3 ja 8 myynnistä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle (Y-tunnus 0107638-1) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun seuraavasti: Tontti 17114/3 vähintään 2 294 000 euron, Tontti 17114/8 vähintään 2 627 000 euron kauppahinnasta (kauppahinta yhteensä vähintään 4 921 000 euroa).



08.09.2021

Ärende/7

tiöiden lukuun seuraavasti: Tontti 17114/3 vähintään 2 792 500 euron ja Tontti 17114/8 vähintään 3 376 250 euron kauppahinnasta (kauppahinta yhteensä vähintään 6 168 750 euroa).

Kaupoissa noudatetaan kaupp- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin Liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

- Liitteinä 4 ja 5 olevien toteutussopimusten hyväksymistä
- Tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama oikeutetaan allekirjoittamaan toteutussopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimukset ja päättämään niiden 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