



## § 403

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistökaupan esisopimuksen tekemisestä ja toteutussopimuksen hyväksymisestä (Pasila, Postipuisto 17117/1-4)

HEL 2022-004846 T 10 01 01 02

Kustinpolku, Leimasinkatu

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle seuraavaa:

- Kaupunki päättää myydä Liitteen 4 mukaiset tontit 17117/2-4 tai niistä muodostettavat tontit Fira Rakennus Oy (Y-tunnus 3259668-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun seuraavasti: Tontti 17117/2 vähintään 4 617 000 euron kauppahinnasta, Tontti 17117/3 vähintään 3 729 375 euron kauppahinnasta ja Tontti 17117/4 vähintään 6 757 875 euron kauppahinnasta (kauppahinta yhteensä vähintään 15 104 250 euroa).

Kaupoissa noudatetaan kauppa- ja 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 päättämään kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tehtävät kaupat. Tonttipäällikkö oikeutetaan myös tarvittaessa irtisanomaan tai muutoin päättämään toteutussopimuksen sekä kiinteistökaupan esisopimuksen.
- Kaupunki päättää oikeuttaa Maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun Sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sekä kauppakirjat ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



09.08.2022

Asia/4

## Liitteet

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Asemakaavan muutos nro 12475             |
| 2 | Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot |
| 3 | Toteutus sopimus                         |
| 4 | Tonttijakoluonnos 17117                  |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
KYMP/Maaomaisuus/Kaupunginkaupat	Esitysteksti
Kymp/Make/Maanvuokra järjestelmä	Esitysteksti

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Asian taustaa

Pasilan Postipuistoon on laadittu asemakaavan muutos nro 12475, joka on tullut lainvoimaiseksi 6.7.2018. Asemakaava mahdollistaa rakentamisen noin 5 700 asukkaalle entisen Maaliikennekeskuksen alueelle. Rakentaminen on käynnistynyt alueella vuonna 2019.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Rakennus- ja teknologiakonserni Fira on jakautunut rakennejärjestelyjen seurauksena kahdeksi konserniksi 31.3.2022 alkaen ja näin ollen jatkossa aikaisempi Fira Oy (Y-tunnus 2764139-3) on Fira Rakennus Oy (Y-tunnus 3259668-9).

## Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Postipuiston alueen 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 % väli-muodon asuntotuotantona ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-



asuntotuotantoa.

- Säätlemättömän asuntotuotannon toteuttajat valitaan idea-/konseptikilpailulla.
- Säätlemätön asuntotuotanto varataan kilpailun voittajien toteutettavaksi. Voittajien toteutettavaksi voidaan kiinteistölautakunnan harkinnan mukaan varata myös enintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantoon tarkoitettu asuinrakennusoikeudesta.
- Säätlemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet.

Kiinteistölautakunta päätti 11.2.2016 (58 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) kortteleita 17114 - 17118 ja 17120 - 17122 koskevan hakuohjeen: "Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden ym. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 11.2.2016" ja järjestää po. hakuohjeen mukaisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn).

Helsingin kaupunki järjesti 11.2. - 16.5.2016 Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114 - 17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn.

#### Kortteleiden 17122 ja 17118 toteuttaminen

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (276 §) Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita suunniteltujen korttelin 17122 ja 17117 sekä AH-tontin 17118 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman hakualueelle 3 tehneen Fira Oy:n ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta päätöksen liitteenä 10 olleen toteutussopimuksen ja liitteenä 11 olleen kiinteistökaupan esisopimuksen, ja että Fira Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varauksena po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään ja vuokraamaan suunnitellut tontit korttelista 17122 ja 17118 tai niistä muodostettavat tontit Fira Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden luokun.



Kaupunki ja Fira Oy (myöhemmin Fira) ovat allekirjoittaneet 28.2.2018 korttelin 17122 tontteja sekä AH-tonttia 17118 koskevan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

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

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

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki päättää optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli Fira on ensimmäisenä toteutettavissa kortteleissa 17122 ja 17118 noudattanut tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Optiokorttelin osalta toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun kortteleista 17122 ja 17118 on toteutettu noin 50 %.

#### Korttelin 17117 varaaminen

Tonttipäällikön päätöksellä 13.9.2021 § 48 optiokorttelin 17117 varaus on tarkastettu siten, että korttelin 17117 asuntotonttien 1-4 suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Fira Oy:lle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun.

Päätöksen perusteluissa on todettu korttelin 17122 osalta, että tontti 2 on myyty ja sille rakennettu rakennus on käyttöönotettu keväällä 2021. Lisäksi tontit 17122/1 ja 4 ovat pitkäaikaisesti vuokrattu ja rakenteilla. Arvioitu valmistumisaika tontin 17122/1 osalta on toukokuu 2022 ja tontin 17122/4 osalta elokuu 2022. Näillä perusteilla päätöksessä on todettu kortteleiden 17122 ja 17118 toteuttajan (Fira) noudattaneen rakentamisen aikatauluja sekä muutoin toimineen toteutussopimuksen ja kiinteistökauppojen esisopimusten edellyttämällä tavalla noudattaen luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita, jolloin ehdollisen varauksen tarkastaminen on ollut päätöstä tehtäessä perustelua, jotta optiokortteleiden suunnittelua voidaan jatkaa ehdollisen varauksen saajien toimesta ja rakennustyöt optiokortteleissa aloittaa niin, että sekä aloitus-



kortteleiden että optiokortteleiden rakentaminen on valmiina koko aluetta koskevan rakentamisen aikataulun mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä esitetyt aikataulut aloituskorttelin 17122 ja 17118 rakentamisen osalta ovat toteutuneet suunnitelmien mukaisesti. Tontin 17122/1 rakennus on käyttöönotettu huhtikuussa 2022 ja tontin 17122/4 rakennus valmistuu kesäkuussa 2022. Korttelin 17118 tontti 17118/1 on pitkäaikaisesti vuokrattu 23.2.2022 alkaen ja sille rakennettava yhteiskäyttörakennus on rakenteilla. Lisäksi todetaan, että tonttien 5 ja 6 kiinteistökaupat tehdään kesäkuussa 2022.

Näillä perustein päätöksessä on todettu korttelin 17122 ja 17118 toteuttajan (Fira) noudattaneen rakentamisen aikatauluja sekä muutoin toimitukseen toteutus sopimuksen ja kiinteistökauppojen esisopimusten edellyttämällä tavalla noudattaen luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita, jolloin ehdollisen varauksen tarkastaminen on ollut päätöstä tehtäessä perustelua, jotta optiokortteleiden suunnittelua voidaan jatkaa ehdollisen varauksen saajien toimesta ja rakennustyöt optiokortteleissa aloitetaan niin, että sekä aloituskortteleiden että optiokortteleiden rakentaminen on valmiina koko aluetta koskevan rakentamisen aikataulun mukaisesti.

Lisäksi näillä perustein optiokorttelia 17117 koskevan toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksyminen on nyt ajankohtaista. Fira Oy:ltä saadun alustavan aikataulun mukaan optiokorttelin rakentaminen ensimmäisen tontin osalta alkaisi talvella 2022-2023. Korttelin tontti 1 vuokrataan pitkäaikaisesti ja tontit 2-4 myydään.

#### Tonttien 17117/2-4 myyminen

Uusien tontinluovutuslinjausten mukaisesti tontit pääsääntöisesti luovutetaan vuokraamalla. Tontinluovutusperiaatteiden siirtymäsäännösten mukaisesti ennen uusien linjausten hyväksymistä vireille tulleissa hankkeissa noudatetaan vanhoja tontinluovutusperiaatteita.

Pasilan Postipuiston alueen tontit on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 25.8.2014 (836 §). Varauspäätöksen mukaisin ehdoin on 11.2. - 16.5.2016 käyty Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114 - 17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely, jonka hakualueen 3 toteuttajaksi Fira Oy on valittu kiinteistö lautakunnan päätöksellä 18.5.2017 (276 §). Kaupunginvaltuusto on päättänyt 30.8.2017 (301 §) korttelin 17122/2-4 tonttien myynnin oikeuttamisesta kaupunki ympäristölautakunnalle ja myyntiä koskeva toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimuksen on allekirjoitettu 28.2.2018.



Nyt kyseessä olevan ns. optiokorttelin 17117 tonttien luovutuksissa on sovittu käytettävän yhteneviä periaatteita 28.2.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen kanssa. Koska asia on tullut vireillä ennen uusien linjausten hyväksymistä ja taustalla on ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely, on aikaisempien tontinluovutusperiaatteiden noudattaminen ja tonttien luovuttaminen myymällä perusteltua.

Tontit 17117/2-4 tai niistä muodostettavat tontit myydään Fira Rakennus Oy:lle ja/tai sen perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.8.2014 (836 §) mukaisesti. Kauppahinta on yhteensä arviolta noin 15 104 250 miljoonaa euroa. Ensivaiheessa tehdään myytäviä tontteja tai niistä muodostettavia tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus Fira Oy:n kanssa. Ostajat suorittavat tonttien kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupanteon yhteydessä, jolloin tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajille.

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

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginhallitus on 22.3.2021 (199 §) päättänyt Postipuiston asuinkorttelin 17116 ja kiinteistökauppojen hyväksymisestä. Vapaarahoitteisten omistusasuntojen käypä yksikköhinta on ollut korttelin 17116 asuinrakennusoikeuden osalta 975 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt 8.9.2021 Postipuiston asuinkorttelin 17114 ja kiinteistökauppojen hyväksymisestä. Vapaarahoitteisten omistusasuntojen käypä yksikköhinta on ollut korttelin 17114 asuinrakennusoikeuden osalta 925 euroa/k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilojen 450 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Myytäväksi tarkoitetut tontit voidaan hankkeen niin esittäessä ja kaupungin suostumuksella vuokrata pitkäaikaisesti oston sijaan kaupungin uusien tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti. Tällöin pitkäaikainen vuokraus tehdään noudattaen toteutussopimuksessa sovittuja periaatteita ja kaupungin tavanomaisesti tontin vuokrauksissa käyttämiä ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai lautakunnan määräämän vi-  
ranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kiinteistökaupan esisopimus on liitteenä 2.

## Toteutussopimus

Toteutussopimuksessa sovitaan tonttien 2-4 myynnin ja tontin 1 pitkäaikaisen vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi kaupungin ja Fira Ra-



09.08.2022

kennus Oy:n välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista. Toteutussopimus allekirjoitetaan kaupungin ja Fira Rakennus Oy:n välillä.

Toteutussopimus on liitteenä 3.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutos nro 12475
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 3 Toteutussopimus
- 4 Tonttijakoluonnos 17117

#### Oheismateriaali

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

Ote	Otteen liitteet
KYMP/Maaomaisuus/Kaupunginkaupat	Esitysteksti
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä	Esitysteksti

#### Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden ja Sippola-Alho