

**Tonttipäällikkö**

39 §**Pasilan Postipuiston pohjoisosan kortteleiden 17114 ja 17116 varauksen tarkastaminen (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontit 17114/1-9, 17116/1-5)**

HEL 2020-008463 T 10 01 01 02

Pasila, Pohjoinen Postipuisto

Päätös

Vs. tonttipäällikkö päätti tarkastaa hakumenettelyn ratkaisun (Kiinteistö-lautakunta 18.5.2017, 276 §) yhteydessä mahdollisesti varattujen optio-kortteleiden 17114 ja 17116 varausta siten, että varauksen saajat saavat oikeuden kortteleiden asuntonttien suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen 1.8.2020 alkaen.

Optiokortteleiden suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä koskeva varaus on voimassa 31.12.2022 saakka, kuitenkin niin, että kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata aluetta koskevia varausehtoja tai aloituskortteleiden tonttien 17115 (Rakennusliike Evälahti Oy, Y-Säätiö sr, TA-Rakennuttaja ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen) ja 17120 (Bonava Oy) toteutussopimusten ja kiinteistökaupan esisopimusten ehtoja ja rakentamisen aikatauluja.

Korttelin 17114 asuntonttien suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus mahdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella seuraavasti:

- asuntontit 4, 5, 6 ja 8 Rakennusliike Evälahti Oy:lle (Y-tunnus 0158992-9) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun
- asuntontit 3 ja 9 Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle (Y-tunnus 0107638-1) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun
- asuntontit 1 ja 7 osalta TA-Rakennuttaja Oy:lle (Y-tunnus 1447260-7) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun
- asuntontti 2 Y-Säätiö sr:lle (Y-tunnus 0623680-7) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun

Korttelin 17116 asuntonttien 1-5 suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus mahdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Bonava Oy:lle (Y-tunnus 2592748-6) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun.

**Tonttipäällikkö**

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen 25.8.2014 (836 §) ja kiinteistölautakunnan 18.5.2017 (276 §) varauspäätöksiä sekä toimijoiden välillä allekirjoitettuja kiinteistökaupan esisopimuksia sekä toteutussopimuksia.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että tämä päätös koskee vain ehdollisen varauksen tarkastamista ja ei vaikuta toteutussopimusten ja kiinteistökaupan esisopimusten mukaisiin aloituskortteleiden aikatauluihin eikä optiokorttelien osalta tarvittavien toteutussopimusten ja kiinteistökauppojen esisopimusten laadinta-aikatauluun. Optiokortteleiden po. sopimukset laaditaan aikaisintaan siinä vaiheessa, kun aloituskortteleista on kokonaisuudessaan toteutettu noin 50 %.

Kaupungin päätökset

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Postipuiston alueen suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta (noin 150 000 k-m²) luovutettavaksi kaupungin omistuksessa olevien alueiden osalta kumppanuuskaavoitukseen ja asunto-hankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakua/-kilpailuja varten 31.12.2016 saakka ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt sekä kilpailut ja päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan näiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Kiinteistölautakunta päätti 11.2.2016 (58 §) järjestää Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) kortteleita 17114 - 17117 ja 17120 - 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn 11.2. - 16.5.2016.

Edelleen kiinteistölautakunta 18.5.2017 (276 §) päätti seuraavasti:

A

Pasilan postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valitaan 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 asuinkortteleiden 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 varauksena po. sopimuksessa sovittuja ehtoja. Lisäksi kiinteistölautakunta

**Tonttipäällikkö**

päätöksi 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

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

Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valitaan 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 Elä-

**Tonttipäällikkö**

kevakuutusyhtiö 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.

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera (Y-tunnus 0117086-1) on 1.1.2018 sulautunut Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariseen (Y-tunnus 0107638-1).

D

Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valitaan 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 liitteenä nro 5 olevan toteutussopimuksen ja että TA-Rakennuttaja Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja. Lisäksi kiinteistölautakunta päätti varata ehdollisesti TA-Rakennuttaja Oy:lle liitteestä nro 1 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun optiokorttelin nro 17114 suunnitellut tontit (AK) nrot 1 ja 7 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit. Kaupunki päättää myöhemmin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli varauksensaaja on täyttänyt toteutussopimuksessa mainitut po. optiokorttelin tonttien varaamiselle asetetut edellytykset. Optiokorttelin tonteista tehdään myöhemmin erikseen toteutussopimus.

E

Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valitaan Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) liitteestä nro 6 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun korttelin nro 17120 suunniteltujen

**Tonttipäällikkö**

tonttien (AK) nrot 1, 2, 3, 4 ja 5 tai niistä muodostettavien tonttien sekä suunnitellun korttelin nro 17121 suunnitellun tontin (LPA) nro 1 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman ("Pasilan Postipuiston uusi asuinalue, projektisuunnitelma 28.4.2017") hakualueelle 2 tehneen Bonava Suomi Oy:n (Y-tunnus 2726714-3) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 7 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 8 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Bonava Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja. Lisäksi kiinteistölautakunta päätti varata ehdollisesti Bonava Suomi Oy:lle liitteestä nro 6 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun optiokorttelin nro 17116 suunnitellut tontit (AK) nrot 1, 2, 3, 4 ja 5 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit. Kaupunki päättää myöhemmin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli varauksensaaja on täyttänyt toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa mainitut po. optiokorttelin tonttien varaamiselle asetetut edellytykset. Optiokorttelin tonteista tehdään myöhemmin erikseen toteutussopimus ja/tai kiinteistökaupan esisopimus.

Kaupunki ja Y-Säätiö sr ovat allekirjoittaneet 2.3.2018 tonttia 17115/1 koskevan toteutussopimuksen. Kaupunki ja Rakennusliike Evälahti Oy ovat allekirjoittaneet 27.2.2018 tontteja 17115/2 ja 4 - 7 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen. Kaupunki ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat allekirjoittaneet 7.3.2018 tonttia 17115/3 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen. Kaupunki ja TA-Rakennuttaja Oy ovat allekirjoittaneet 1.3.2018 tonttia 17115/8 koskevan toteutussopimuksen. Kaupunki ja Bonava Suomi Oy ovat allekirjoittaneet 19.2.2018 tontteja 17120/2 ja 5 koskevan toteutussopimuksen ja tontteja 17120/1 ja 3-4 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Asemakaava ja tonttitiedot

Varausaluetta koskee kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymä ja 6.7.2018 voimaan tullut asemakaavan muutos nro 12475, jonka mukaan korttelit 17114 ja 17116 kuuluvat asuinkeuhkalojen korttelialueeseen (AK).

Korttelin 17114 yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 31 440 k-m² ja muu rakennusoikeus 450 k-m² (päiväkoti) eli yhteensä 31 890 k-m². Korttelin 17116 asuinrakennusoikeus on 15 120 k-m².

Päätöksen perustelut

**Tonttipäällikkö**

Ehdollisen varauksen saajat Y-Sääriö sr, Rakennusliike Evälahti, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiön Ilmarinen sekä TA-Rakennuttaja korttelin 17114 sekä Bonava Oy korttelin 17116 osalta ovat hakeneet ehdollisen varauksen tarkastamista siten, että varaus oikeuttaisi heidät aloittamaan optiokortteleiden 17114 ja 17116 suunnittelun ja toteutusedellytysten selvittämisen.

Kortteleita 17114 ja 17116 koskevissa toteutussopimuksissa ja kiinteistökaupan esisopimuksissa todetaan, että kaupunki päättää optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli Vuokralainen/Ostaja on noudattanut ensimmäisenä toteutettavissa kortteleissa 17115 (Y-Sääriö sr, Rakennusliike Evälahti, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiön Ilmarinen sekä TA-Rakennuttaja) ja 17120 (Bonava Oy) luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja.

Korttelin 17115 osalta tontit 1 ja 8 on pitkäaikaisesti vuokrattu (valmistuminen 8/21), tontit 2 ja 3 on myyty (valmistuminen 8/21). Lisäksi tontti 4 on lyhytaikaisesti vuokrattu ja kiinteistökauppa suunnitteilla syyskuulle 2020. Tontin 5 rakentaminen on hankkeen antamien tietojen mukaan tarkoitus alkaa keväällä 2021 ja tonttien 6 ja 7 osalta myöhemmin tarkentuvan aikataulun mukaisesti. Korttelin 17115 osalta rakenteilla on 57,5 % ja suunnitteilla 42,5 % koko korttelin rakennusoikeudesta.

Korttelin 17120 osalta tontti 1 on myyty ja tontti 2 pitkäaikaisesti vuokrattu, molemmat kohteet ovat valmiina loppuvuodesta 2020. Lisäksi tontti 6 (entiset tontit 3-4) on myyty ja kohde valmistumassa 6/21. Tontti 5 on hankkeen esittämän suunnitelman mukaan käynnistymässä syksyllä 2020 ja valmistuu 1/22. Korttelin 17120 osalta rakenteilla on 49,3 % ja suunnitteilla 50,7 % koko korttelin rakennusoikeudesta.

Koska aloituskorttelien 17115 ja 17120 osalta voidaan toimijoiden katsoa noudattaneen rakentamisen aikatauluja sekä muutoin toimineen toteutussopimuksen ja kiinteistökauppojen esisopimusten edellyttämällä tavalla noudattaen luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita, on ehdollisen varauksen tarkastaminen tässä vaiheessa perustelua, jotta optiokortteleiden suunnittelua voidaan jatkaa ehdollisen varauksen saajien toimesta ja rakennustyöt optiokortteleissa aloittaa niin, että sekä aloituskortteleiden että optiokortteleiden rakentaminen on valmiina koko aluetta koskevan rakentamisen aikataulun mukaisesti vuonna 2024.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (250 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaista toimivaltaansa päättää kiinteistöjen varauksista kaupunkiympäristön toimialan maan-



02.07.2020

Tonttipäällikkö

käyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tonttipäällikölle siten, että tonttipäällikkö päättää muun muassa kaupunginhallituksen päättämien tontinvarausehtojen tarkistamisista.

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kortteli 17114

Kortteli 17116

Kaupunki/Maka/make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kaupunki/Kanslia