



§ 268

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen, kiinteistökaupan esisopimusten tekeminen ja toteutussopimuksen hyväksyminen (Pasila, Postipuisto 17114/2–10)

HEL 2021-001942 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto

- vahvasti tonttien 17114/2 ja 17114/10 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin määriteltävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- päätti 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
- 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.

Käsittely

Valtuutettu Nuutti Hyttinen ehdotti valtuutettu Pirkko Ruohonen-Lernerin kannattamana hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään päätösesityksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää mahdollisuuden tarkentaa tontinluovutusehtoja siten, että kaupungin asuinrakentamiskäyttöön myymien tonttien luovuttaminen edelleen tonttirahastoille esteettään.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.



1 äänestys

Valtuutettu Nuutti Hyttisen ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Hyväksyessään päätösesityksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää mahdollisuuden tarkentaa tontinluovutusehtoja siten, että kaupungin asuinrakentamiskäyttöön myymien tonttien luovuttaminen edelleen tonttirahastoille estetään.
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 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 Mutttilainen, Tuomas Nevanlinna, Mikko Paunio, Petrus Pennanen, Mika Raatikainen, Mari Rantanen, Nasima Razmyar, Pirkko Ruohonen-Lerner, Suldaan Said Ahmed, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Sinikka Vepsä

Ei-äännet: 2

Mikael Jungner, Otto Meri

Tyhjä: 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 Iskanus, 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

Kaupunginvaltuusto ei hyväksynyt valtuutettu Nuutti Hyttisen ehdottamaa toivomusponntta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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



08.09.2021

Asia/7

Liitteet

- 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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Varauksensaajat

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 rakentamisen noin 5 700 asukkaalle entisen Maaliikennekeskuksen alueelle. Rakentaminen on käynnistynyt alueella vuonna 2019.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 25.8.2014, 836 § päättänyt varata Postipuiston alueen suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta noin 150 000 k-m² 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.

- Säätelämättömän asuntotuotannon toteuttajat valitaan idea-/konseptikilpailulla.
- Säätelämätön asuntotuotanto varataan kilpailun voittajien toteutettavaksi. Voittajien toteutettavaksi voidaan kiinteistölautakunnan harjennan mukaan varata myös enintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantoon tarkoitettua asuinrakennusoikeudesta.
- Säätelämättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet.

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 auto-paikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettely) kiinteistölautakunnan hyväksymän hakuohjeen mukaisesti.

Korttelin 17115 toteuttaminen

Kiinteistölautakunta on 18.5.2017, 276 § päättänyt Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita suunnitellun korttelin 17115 sekä ehdollisesti korttelin 17114 (optiokortteli) tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman hakualueelle tehneet Rakennusliike Evälahti Oy:n, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteran (sulautunut Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariseen 1.1.2018), TA-Rakennuttaja Oy:n sekä Y-Säätiö sr:n ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen korttelien osalta päätöksen liitteinä olleet toteutussopimukset ja liitteinä olleet kiinteistökaupan esisopimukset, ja että toteuttajat sitoutuvat noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina kyseisissä sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto on 30.8.2017, 301 § päättänyt oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään suunnitellut tontit 17115/2 sekä 4–7 Rakennusliike Evälahti Oy:lle ja 17115/3 Keskinäinen vakuutusyhtiö Eteralle tai näiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun. Lisäksi suunniteltu tontti 17115/1 oikeutettiin



vuokraamaan pitkäaikaisesti Y-Säätiö sr:lle ja suunniteltu tontti 17115/8 TA-Rakennuttaja Oy:lle tai näiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun.

Kaupunki ja Rakennusliike Evälahti Oy ovat allekirjoittaneet 27.2.2018 tontteja 17115/2 sekä 4–7 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa 7.3.2018 tonttia 17115/3 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen. Kaupunki ja Y-Säätiö sr ovat 2.3.2018 allekirjoittaneet tonttia 17115/1 koskevan toteutussopimuksen ja TA-Rakennuttaja Oy:n kanssa 1.3.2018 tonttia 17115/8 koskevan toteutussopimuksen.

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.

Sopijaosapuolet sitoutuvat 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.

Tarjouspyynnön mukaan kaupunki päättää optiokorttelin 17114 ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli sopijaosapuolet ovat ensimmäisenä toteutettavassa korttelissa 17115 noudattaneet tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Optiokorttelin 17114 osalta toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun korttelista 17115 on toteutettu noin 50 %. Valmiusastetta voidaan kuitenkin arvioida muun muassa optiokorttelin valmistelun aloittamisen edistämiseksi ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17115 siten, että optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaantulosta voidaan päättää, mikäli korttelista 17115 on toteutettu vähintään 50 %.

Korttelin 17114 varaaminen

Tonttipäällikkö on 2.7.2020, 39 § tarkentanut optiokorttelin 17114 varauksista siten, että korttelin 17114 asuntotonttien 1–9 suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Rakennusliike Evälahti Oy:lle, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle, TA-Rakennuttaja Oy:lle



sekä Y-Säätiö sr:lle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun 31.12.2022 saakka.

Tonttipäällikön päätöksen perusteluissa on todettu korttelin 17115 osalta, että tontit 1 ja 8 on pitkäaikaisesti vuokrattu (valmistuminen 8/21) ja, että tontit 2 ja 3 on myyty (valmistuminen 8/21). Lisäksi päätöksessä todetaan, että tontti 4 on vuokrattu lyhytaikaisesti ja kiinteistökauppa on 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.

Yllä olevin perustein tonttipäällikön päätöksessä on todettu korttelin 17115 toteuttajien noudattaneen rakentamisen aikatauluja sekä muutoin toimineen 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 aloittaa niin, että sekä aloituskortteleiden että optiokortteleiden rakentaminen on valmiina koko aluetta koskevan rakentamisen aikataulun mukaisesti.

Alustavan aikataulun mukaan optiokorttelin 17114 rakentaminen ensimmäisten tonttien osalta alkaa syksyllä 2021.

Edellä esitetyt aikataulut aloituskorttelin 17115 rakentamisen osalta ovat toteutuneet suunnitelmien mukaisesti.

Liitteenä 6 oleva kartta korttelin 17114 toteuttajista ja tonttijaosta poikkeaa alkuperäisestä tonttien varauksesta sekä tonttijaosta. Korttelin 17114 toteuttajaryhmä Rakennusliike Evälahti Oy, TA-Rakennuttaja Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Y-Säätiö sr on esittänyt kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle 21.10.2020 esityksen tonttien varausten vaihtamiseksi koskien tontteja 7, 8 ja 9. Esitys on hyväksytty 27.11.2020, siten että tontin 7 varaus/toteutus siirretään Rakennusliike Evälahti Oy:lle (alun perin tontin 8 varauksen saaja), tontin 8 varaus/toteutus siirretään Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle (alun perin tontin 9 varauksen saaja), tontin 9 varaus siirretään TA-Rakennuttaja Oy:lle (alun perin tontin 8 varauksen saaja). Perusteluna varausten vaihdolle on tonttien toteuttamisjärjestys ja sen myötä pihakannen alaisen pysäköintitilan rakentamisen järjestäminen.

Tonttijako

Postiosoite

PL 1
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

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunkiympäristön toimialan tontit -yksikön 22.2.2021 hyväksymän tonttijaon nro 13620 mukaisesti tontit 1 ja 9 on yhdistetty yhdeksi tontiksi 10, tämän lisäksi tonttien rajoja on tarkastettu pinta-alojen osalta pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen vuoksi. Tonttijaola nro 13620 ei ole ollut vaikutusta tonttien rakennusoikeuteen.

Tonttien 17114/2 ja 10 vuokrausperiaatteet

Tontti 17114/2 vuokrataan pitkäaikaisesti Y-Säätiö sr:lle tai sen perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun.

Tonttijaon nro 13620 mukaisen asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin 17114/2 rakennusoikeus on 6 050 k-m² ja ensisijainen osoite Rullakkokuja. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Tontti 17114/10 vuokrataan pitkäaikaisesti varauksen saajan TA-Rakennuttaja Oy:n määräämälle TA-Asumisoikeus Oy:lle tai sen perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun.

Tonttijaon nro 13620 mukaisen asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin 17114/10 rakennusoikeus on 7 080 k-m² ja ensisijainen osoite Metsäläntie. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Kartta korttelin 17114 toteuttajista ja tonttijaosta on liitteenä 6, asema-kaavan muutos nro 12475 on liitteenä 7.

Vertailutiedot

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu tontin arviokirjahinta, hintavyöhykekartta, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet ja -periaatteet, tonttien 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 § päättänyt 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 vuokrausperiaatteet pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 31 (605 euroa / ind. 1951) euroa ja Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 37 (722 euroa / ind. 1951) euroa. Valtion tukeman (pitkä korkotuki) asuntotuotannon osalta tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona



valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Lisäksi kaupunginvaltuusto on 30.8.2017, 301 § päättänyt Postipuiston asuinkortteleiden ja kiinteistökauppojen hyväksymisestä. Vapaaarhoitteisten omistusasuntojen käypä yksikköhinta on ollut korttelin 17115/2–6 asuinrakennusoikeuden osalta 800 euroa/k-m² ja monikäyttötilojen 400 euroa/k-m² sekä korttelien 17120/1, 3–5 ja 17122/2–3 asuinrakennusoikeuden osalta 850 euroa/k-m² ja monikäyttötilojen 400 euroa/k-m².

Vuosivuokra ja vuokra-aika

Asuinkerrostalotonttien (AK) 17114/2 ja 10 vuosivuokra määrätään pitempänä perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 34 euroa.

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

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavien tonttien vuokrasta esitetään perittäväksi 70 % vuoden 2026 loppuun saakka. Jonka jälkeen valtion tukeman (pitkä korkotuki) asuntotuotannon osalta tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Muuten noudatetaan liitteenä 4 ja 5 olevia toteutus sopimuksen ehtoja sekä kaupunki ympäristö lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Vuokra-aika on noin 60 vuotta eli 31.12.2080 saakka.

Tonttien 17114/3–8 myyminen

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti tontit luovutetaan pääsääntöisesti luovutetaan vuokraamalla. Tontinluovutusperiaatteiden siirtymäsäännösten mukaisesti ennen uusien linjausten hyväksymistä vireille tulleissa hankkeissa noudatetaan vanhoja tontinluovutusperiaatteita.

Kaupunginvaltuusto on 30.8.2017, 301 § päättänyt oikeuttaa kiinteistö lautakunnan myymään korttelin 17115/2–7 tontit. Myyntiä koskevat to-



teutus sopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset on allekirjoitettu alkuvuodesta 2018. Nyt kyseessä olevan optiokorttelin 17114 tonttien luovutuksista on sovittu käytettävien yhteneviä periaatteita vuonna 2018 allekirjoitettujen toteutus sopimusten ja kiinteistökaupan esisopimusten kanssa. Koska asia on tullut vireillä ennen uusien linjausten hyväksymistä, on aikaisempien tontinluovutusperiaatteiden noudattaminen ja tonttien luovuttaminen myymällä perusteltua.

Tontit 17114/4–7 myydään Rakennusliike Evälahti Oy:lle ja/tai sen perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun ja tontit 17114/3 ja 8 Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja/tai sen perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.8.2014, 836 § mukaisesti. Tonttien 17114/3 ja 8 kauppahinta on yhteensä arviolta vähintään noin 6 168 750 euroa ja tonttien 17114/4–7 kauppahinta on yhteensä arviolta vähintään noin 10 970 500 euroa. Ensivaiheessa tehdään myytäviä tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus Rakennusliike Evälahti Oy:n ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen 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 todetaan, että kaupunginvaltuusto on 30.8.2017, 301 § päättänyt Postipuiston asuinkortteleiden kiinteistökauppojen hyväksymisestä. Vapaarahoitteisten omistusasuntojen käypä yksikköhinta on ollut korttelin 17115/2-6 asuinrakennusoikeuden osalta 800 euroa/k-m² ja monikäyttötilojen 400 euroa/k-m² sekä korttelien tonttien 17120/1, 3-5 ja 17122/2-3 asuinrakennusoikeuden osalta 850 euroa/k-m² ja monikäyttötilojen 400 euroa/k-m².

Kaupunginhallitus on 22.3.2021, 199 § päättänyt Postipuiston asuinkorttelin 17116 kiinteistökauppojen hyväksymisestä. Vapaarahoitteisten omistusasuntojen käypä yksikköhinta on ollut korttelin tonttien 17116/1, 5 ja 7 asuinrakennusoikeuden osalta 950 euroa/k-m² ja monikäyttötilojen 450 euroa/k-m².

Kiinteistökaupan esisopimukset ovat liitteinä 2 ja 3.

Maaperä

Alue on ollut osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta, joka on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Maaliikenne-



keskuksen alueen maaperää on puhdistettu, ja Helsingin ympäristökeskus on antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan alue on puhdistettu viranomaisen päätöksen mukaisesti.

Osassa Postipuiston kaava-aluetta on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä.

Toteutussopimukset

Toteutussopimukset laaditaan vuokrattavien tonttien toteuttajien ja kaupungin välille. Toteutussopimuksissa sovitaan tonttien vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi kaupungin ja TA-Asumisoikeus Oy:n ja kaupungin sekä Y-Säätiö sr:n välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista. Toteutussopimukset allekirjoitetaan kaupungin ja TA-Asumisoikeus Oy:n sekä kaupungin ja Y-Säätiö sr:n välillä.

Toteutussopimukset ovat liitteinä 4 ja 5.

Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

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

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

Kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään kiinteän omaisuuden luovuttamisesta 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, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama:

- allekirjoittamaan toteutussopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia
- allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimukset ja päättämään niiden perusteella tehtävistä kaupoista
- allekirjoittamaan kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Postiosoite
PL 1
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
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



08.09.2021

Asia/7

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

Liitteet

- 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

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (Julk. 6 luku 24 § 17)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Varauksensaajat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 30.08.2021 § 587

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
- 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.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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



08.09.2021

Asia/7

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 kaupp- ja 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 2 792 500 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 toteutussovittimusten hyväksymistä



08.09.2021

Asia/7

-
- 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 esisopimuksiin ja kauppakirjoihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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