



31.10.2022

Asia/7

§ 716

V 16.11.2022, Kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuksen hyväksyminen (Pasila, Postipuisto 17117/1-4)

HEL 2022-004846 T 10 01 01 02

Päätös

A) Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen siten, että liitteen 4 mukaiset tontit 17117/2-4 tai niistä muodostettavat tontit myydään Fira Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 3259668-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun 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.

Kaupoissa noudatetaan kiinteistökaupan esisopimuksen lisäksi kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B) Kaupunginhallitus hyväksyi, ehdolla että kaupunginvaltuusto hyväksyy tontteja 17117/2-4 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen päätösehdotuksen kohdan A) mukaisesti, liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

- A) Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
- B) Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



Otteet

Ote

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

Postipuiston pohjoisosan alueelle on tarkoitus rakentaa pääosin tehokkaasti rakennettu kohtuuhintaisen asumisen urbaani kerrostaloalue, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat sekoittuvat.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014, 836 § 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 % 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.
- Sääntelemättömän 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.



Kiinteistölautakunta päätti 11.2.2016, 58 § hyväksyä Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) kortteileita 17114 - 17118 ja 17120 - 17122 koskevan hakuohjeen ja järjestää po. hakuohjeen mukaisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn.

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

Kortteileiden 17122 ja 17118 toteuttaminen

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017, 276 § valita hakualueen 3 tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi Fira Oy:n.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017, 301 § oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään ja vuokraamaan suunnitellut tontit kortteileista 17122 ja 17118 tai niistä muodostettavat tontit Fira Oy:lle. Kaupunki ja Fira Oy ovat allekirjoittaneet kyseisiä kortteileita koskevan toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

Fira Oy sitoutuu kustannuksellaan muun muassa suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon toteutus sopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja hakuohjeen (tarjouspyynnön) mukaisesti.

Tarjouspyynnön mukaan kaupunki päättää optiokorttelin 17117 ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli Fira on ensimmäisenä toteutettavissa kortteileissa 17122 ja 17118 noudattanut tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja veloitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Optiokorttelin osalta toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun kortteileista 17122 ja 17118 on toteutettu noin 50 %.

Korttelin 17117 varaaminen

Aloituskorttelin 17122 ja korttelin 17118 rakentaminen on toteutunut suunnitelmien mukaisesti. Fira on noudattanut rakentamisen aikatauluja sekä muutoin toiminut toteutus sopimuksen ja kiinteistökauppojen esisopimusten edellyttämällä tavalla. Tällä perusteella optiokorttelin 17117 varausta on tarkastettu tonttipäällikön päätöksellä 13.9.2021, § 48 siten, että korttelin 17117 asuntotonttien 1-4 suunnitteluun ja toteutus edellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Fira Oy:lle.



Tontin 17122/1 rakennus on käyttöön otettu huhtikuussa 2022. Rakennukset tonteilla 17122/2 ja 4 ovat valmistuneet. Tontti 17118/1 on pitkäaikaisesti vuokrattu 23.2.2022 alkaen ja sille rakenteilla olevan yhteiskäyttörakennuksen on arvioitu valmistuvan keväällä 2023. Tontit 17122/5 ja 6 ovat rakenteilla ja niiden on arvioitu valmistuvan loppuvuodesta 2023.

Koska rakentaminen on edennyt sopimusten edellyttämällä tavalla, on nyt kyseessä olevaa optiokorttelia 17117 koskevan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksyminen tullut ajankohtaiseksi. 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

Voimassa olevien kaupunginhallituksen 1.4.2019, § 220 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Tontinluovutusperiaatteiden siirtymäsääntösten 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 kiinteistölautakunnan päätöksellä 18.5.2017, § 276. Kaupunginvaltuusto on päättänyt 30.8.2017, § 301 oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään korttelin 17122 tontit 2-4. Myyntiä koskeva toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettu 28.2.2018.

Nyt kyseessä olevan optiokorttelin 17117 tonttien luovutuksissa on sovitettu käytettävien yhteneviä periaatteita 28.2.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen kanssa. Koska asia on tullut vireille ennen uusien tontinluovutuslinjausten 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 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 todetaan, että kaupunginhallitus on 22.3.2021, § 199 päättänyt Postipuiston asuinkorttelin 17116 kiinteistökauppojen hyväksymisestä. Vapaaarahoitteisten omistusasuntojen käypä yksikköhinta on ollut korttelin 17116 asuinrakennusoikeuden osalta 975 euroa/k-m².

Kaupunginvaltuusto on päättänyt 8.9.2021, § 268 Postipuiston asuinkorttelin 17114 ja kiinteistökauppojen hyväksymisestä. Vapaaarahoitteisten omistusasuntojen käypä yksikköhinta on ollut korttelin 17114 asuinrakennusoikeuden osalta 925 euroa/k-m² ja monikäyttötilojen 450 euroa/k-m².

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

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).

Kiinteistökaupan esisopimus on liitteenä 2.

Tonttijako

Kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelujen 26.8.2022 laatiman tonttijaon nro 13872 mukaisesti tonttien rajoja on tarkastettu korttelin pihajärjestelyjen selkeyttämiseksi. Tonttijaolla nro 13872 ei ole ollut vaikutusta tonttien rakennusoikeuteen.

Tonttijako on liitteenä 4.

Maaperä



31.10.2022

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.

Maaperän puhdistamisesta sovitaan tarkemmin kiinteistökaupan esisopimuksessa sekä toteutussopimuksessa.

Toteutussopimus

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

Päätöksen täytäntöönpano ja toimivalta

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen A) kohdan, kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa:

- tonttipäällikön päättämään kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tehtävät kaupat
- tonttipäällikön myös tarvittaessa irtisanomaan tai muutoin päättämään toteutussopimuksen sekä kiinteistökaupan esisopimuksen
- kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sekä kauppakirjat ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



31.10.2022

Asia/7

- 1 Asemakaavan muutos nro 12475
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 3 Toteutus sopimus
- 4 Tonttijako

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

- A) Kunnallisvalitus, valtuusto
- B) Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Fira Oy

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.08.2022 § 403

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 määräytymi-



31.10.2022

Asia/7

sen 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