



§ 318

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämisestä sekä kiinteistökaupan esisopimusten tekemisestä ja toteutus sopimusten hyväksymisestä (Pasila, Postipuisto 17114/1-10)

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 Rakennusliike 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 toteutus sopimusten hyväksymistä
- Tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama oikeutetaan allekirjoittamaan toteutus sopimukset 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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä	Esitysteksti
KYMP Maakaupat	Esitysteksti
KYMP Maaomaisuus	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.

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
- Sääntelemätön 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) kortteleita 17114 - 17118 ja 17120 - 17122 koskevan hakuohjeen: "Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuin-kortteleiden 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 asuin-kortteleita (AK, A, AL) 17114 - 17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn.

Korttelin 17115 toteuttaminen



Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (276 §) Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita suunniteltujen korttelin 17115 sekä ehdollisesti korttelin 17114 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman hakualueelle 1 tehneet Rakennusliike Evälahti Oy, Keskinäinen Eläkevaakuutusyhtiö Etera, joka on 1.1.2018 sulautunut Keskinäinen Eläkevaakuutusyhtiö Ilmariseen, TA-Rakennuttaja Oy sekä Y-Säätiö sr ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta päätöksen liitteinä olleet toteutus sopimukset ja liitteinä olleet kiinteistökaupan esisopimukset, ja että toteuttajat sitoutuvat noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään suunnitellut tontit korttelista 17115/2, 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, 4-7 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 7.3.2018 tonttia 17115/3 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen. Kaupunki ja Y-Säätiö sr ovat allekirjoittaneet 2.3.2018 tonttia 17115/1 koskevan toteutus sopimuksen ja TA-Rakennuttaja Oy 1.3.2018 tonttia 17115/8 koskevan toteutus sopimuksen.

Toteutus sopimuksen 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 toteutus sopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunniteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varaus päätöksen 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 toteutus sopimus 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

Tonttipäällikön päätöksellä 2.7.2020 (39 §) optiokorttelin 17114 varaus on tarkastettu 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.

Päätöksen perusteluissa on todettu korttelin 17115 osalta, että 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.

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 optiokorttelien suunnittelua voidaan jatkaa ehdollisen varauksen saajien toimesta ja rakennustyöt optiokortteleissa aloittaa niin, että sekä aloituskorttelien että optiokorttelien rakentaminen on valmiina koko aluetta koskevan rakentamisen aikataulun mukaisesti.

Näillä perustein optiokorttelia 17114 koskevan toteutus sopimusten ja kiinteistökaupan esisopimusten hyväksyminen on nyt ajankohtaista. Korttelin 17114 toimijoilta saadun alustavan aikataulun mukaan optiokorttelin rakentaminen ensimmäisten tonttien osalta alkaisi syksyllä 2021.



Selvyyden vuoksi todetaan, että 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 (jäljempänä Toteuttajaryhmä) on esittänyt Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle 21.10.2020 esityksen tonttien varausten vaihtamiseksi koskien tontteja 7, 8 ja 9, esitys on hyväksytty 27.11.2020. Esityksessä tontin 7 varaus/toteutus esitetään siirrettäväksi Rakennusliike Evälahti Oy:lle (alun perin tontin 8 varauksen saaja), tontin 8 varaus/toteutus esitetään siirrettäväksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle (alun perin tontin 9 varauksen saaja), tontin 9 varaus siirrettäväksi 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 nro 13620

22.2.2021 hyväksytyn 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. Tonttijaolla nro 13620 ei ole ollut vaikutusta tonttien rakennusoikeuteen.

Tonttien 17114/2 ja 10 vuokrausperiaatteet

Liitteen 6 mukainen tontti 17114/2 vuokrataan pitkäaikaisesti Y-Säätiö sr:lle (Y-tunnus 0623680-7) tai sen perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun.

Tonttijaon nro 13620 mukaisen asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin 17114/2 rakennusoikeus on $4\,220 + 1\,830 = 6\,050$ k-m² ja ensisijainen osoite Rullakkokuja. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Liitteen 6 mukainen tontti 17114/10 vuokrataan pitkäaikaisesti varauksen saajan TA-Rakennuttaja Oy:n määräämälle TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) 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 Liitteenä 7.

Maaperä

Alue on ollut osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta, joka on merkit-
ty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Maaliikenne-
keskuksen alueen maaperää on puhdistettu, ja Helsingin ympäristö-
keskus on antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan alue on
puhdistettu viranomaisen päätöksen mukaisesti.

Osassa Postipuiston kaava-alueella on todettu pohjavedessä kloorattuja
hiilivetyjä.

Vertailutiedot

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen ja yh-
denmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttotar-
koitus sekä samankaltaisille alueille aiemmin määritellyt viimeaikaiset
vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu tontin arviokirjahinta,
hintavyöhykekartta, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahviste-
tut vuokrauserusteet ja -periaatteet, tonttien sijainti ja alueen maanar-
von kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoit-
teluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan
otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto on 16.1.2019, 6 §
päättänyt oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 17. kaupungin-
nosan asuinkerrostalotonttien (AK) 17115/1 ja 8, 17120/2, 17122/1 ja 4,
17126/1- 2, 17127/1-2 sekä 17128/1-2 pitäen perusteena virallisen
elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana
kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-
asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tont-
tien 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 ra-
kennettävien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolai-
naa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettävien asun-
tojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (kor-
kotukea).

Lisäksi kaupunginvaltuusto on 30.8.2017 (301 §) päättänyt Postipuiston
asuinkortteleiden ja kiinteistökauppojen hyväksymisestä. Vapaaarhoit-
teisten 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 pitempään 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 toteutussopimuksen ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tonttien vuokra-aika on noin 60 vuotta eli 31.12.2080 saakka.

Tonttien 17114/3-8 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 1 toteuttajaksi on valittu kiinteistölautakunnan päätöksellä 18.5.2017 (276 §) Rakennusliike Evälahti Oy, Keskinäinen Eläkevakuu-



tusyhtiö Etera, joka on 1.1.2018 sulautunut Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariseen, TA-Rakennuttaja Oy sekä Y-Säätiö sr . Kaupunginvaltuusto on päättänyt 30.8.2017 (301 §) korttelin 17115/2-7 tonttien myynnin oikeuttamisesta kaupunkiympäristölautakunnalle ja myyntiä koskevat toteutussopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset on allekirjoitettu alkuvuodesta 2018. Nyt kyseessä olevan ns. optiokorttelin 17114 tonttien luovutuksissa on sovittu käytettävän yhteneviä periaatteita vuonna 2018 allekirjoitettujen toteutussopimusten 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 17114/3-8 kauppahinta on yhteensä arviolta noin 17 139 250 miljoonaa 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 todettakoon, että kaupunginvaltuusto on 30.8.2017 (301 §) päättänyt Postipuiston asuinkortteleiden toteutussopimuksista ja kiinteistökauppojen hyväksymisestä. Vapaaohitteisten 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.

Lisäksi vertailutietona todettakoon, että kaupunginhallitus on 22.3.2021 (199 §) päättänyt Postipuiston asuinkorttelin 17116 kiinteistökauppojen hyväksymisestä. Vapaaohitteisten 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 (Rakennusliike Evälahti Oy) ja 3 (Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen).

Toteutussopimus

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Toteutussopimukset laaditaan vuokrattavien tonttien toteuttajien ja kaupungin välille, kullekin omansa. 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 (TA-Asumisoikeus Oy) ja 5 (Y-Säätiö sr).

Toimivalta

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

Kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään kiinteän omaisuuden myynnistä silloin kun kauppahinta on yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa (HS 7 luku 1 § 6 kohta, khs 18.9.2017 § 865).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(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

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



08.06.2021

Asia/13

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä	Esitysteksti
KYMP Maakaupat	Esitysteksti
KYMP Maaomaisuus	Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden ja Sippola-Alho