



§ 276

Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaiseminen sekä esitys kaupunginhallitukselle toteutus- ja kiinteistökauppojen esisopimusten hyväksymiseksi (korttelit 17114-17118 ja 17120-17122)

HEL 2017-005475 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 87/677 495; Postiljooninkatu, Rullakkokatu, Rullakkokuja, Leimasinkatu ja Pakettikatu

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita 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 varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti 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

Kiinteistölautakunta päätti Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita 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 varausehtoina 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

Kiinteistölautakunta päätti Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita 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 asuinkorttelien 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 Eläkevakuutusyhtiö 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.

D

Kiinteistölautakunta päätti Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita 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 asuinkortteleiden 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

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



F

Kiinteistölautakunta päätti Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) liitteestä nro 9 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun korttelin nro 17122 suunniteltujen tonttien (AK) nrot 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien sekä suunnitellun korttelin nro 17118 suunnitellun tontin (AH) nro 1 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman ("Pilvikortteli 3.5.2017") hakualueelle 3 tehneen Fira Oy:n (Y-tunnus 2764139-3) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 10 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 11 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Fira Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti varata ehdollisesti Fira Oy:lle liitteestä nro 9 ilmenevän tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun optiokorttelin nro 17117 suunnitellut tontit (AK) nrot 1, 2, 3 ja 4 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit. Kaupunki päättää myöhemmin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli varauksensaaja on täyttänyt toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa po. optiokorttelin tonttien varaamiselle asetetut edellytykset. Optiokorttelin tonteista tehdään myöhemmin erikseen toteutussopimus ja/tai kiinteistökaupan esisopimus.

G

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa B mainitut suunnitellun korttelin nro 17115 suunnitellut tontit nrot 2, 4, 5, 6 ja 7 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusliike Evälahti Oy:lle (Y-tunnus 0158992-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

H



Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa C mainitun suunnitellun korttelin nro 17115 suunnitellun tontin nro 3 tai siitä muodostettavat tontit Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle (Y-tunnus 0117086-1) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

I

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa E mainitun suunnitellun korttelin nro 17120 suunnitellut tontit nrot 1, 3, 4 ja 5 tai niistä muodostettavat tontit Bonava Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2726714-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 8 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

J

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa F mainitun suunnitellun korttelin nro 17122 suunnitellut tontit nrot 2 ja 3 tai niistä muodostettavat tontit Fira Oy:lle (Y-tunnus 2764139-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 11 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteis-



tökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

K

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan tekemään päätöskohdissa A, D, E ja F mainittuihin toteutussopimuksiin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.

L

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa päätöskohdissa A, D, E ja F mainittuihin toteutussopimuksiin ja päätöskohdissa G - J mainittuihin kiinteistökauppojen esisopimuksiin muutoksia ja tarkistuksia sen jälkeen, kun kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. tontteja koskevat toteutussopimukset ja/tai kiinteistökauppojen esisopimukset.

M

Kiinteistölautakunta päätti hakualueen 1 osalta todeta, että suunniteltu tontti 17115/1 esitetään luovutettavaksi Y-Säätiö sr:lle, suunnitellut tontit 17115/2, 4, 5, 6 ja 7 Rakennusliike Evälahti Oy:lle, suunniteltu tontti 17115/3 Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle ja suunniteltu tontti 17115/8 TA-Rakennuttaja Oy:lle ja että optiokorttelin nro 17114 suunnitellut tontit nrot 1 - 9 esitetään päätöskohtien A - D mukaisesti varattaviksi ehdollisesti mainituille yhtiöille.

Kiinteistölautakunta päätti hakualueen 2 osalta todeta, että suunnitellut tontit 17120/1 - 5 ja 17121/1 esitetään luovutettaviksi Bonava Suomi Oy:lle ja että optiokorttelin nro 17116 suunnitellut tontit nrot 1 - 5 esitetään päätöskohdan E mukaisesti varattaviksi ehdollisesti mainitulle yhtiölle.

Kiinteistölautakunta päätti hakualueen 3 osalta todeta, että suunnitellut tontit 17122/1 - 4 ja 17118/1 esitetään luovutettaviksi Fira Oy:lle ja että optiokorttelin nro 17117 suunnitellut tontit nrot 1 - 4 esitetään päätöskohdan F mukaisesti varattaviksi ehdollisesti mainitulle yhtiölle.

Kiinteistölautakunta päätti todeta, että koska edellä mainitut tontit esitetään luovutettaviksi Y-Säätiö sr:lle, Rakennusliike Evälahti Oy:lle, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle, TA-Rakennuttaja Oy:lle, Bonava Suomi Oy:lle ja Fira Oy:lle tai niiden perustamille/määräämille yhtiölle taikka perustettavien yhtiöiden lukuun 16.5.2016 päättyneessä Pasilan Postipuiston pohjoisosan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä, muut menettelyssä saadut hakemukset (alustavat viite- ja konsepti-



suunnitelmat) mainittujen hakualueiden 1, 2 ja 3 osalta eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lopuksi kiinteistölautakunta päätti todeta, että hakualueen 2 korttelin nro 17120 ja hakualueen 3 korttelin nro 17122 osalta toteutussopimukset tulee allekirjoittaa samanaikaisesti po. korttelia koskevien kiinteistökaupan esisopimusten kanssa.

Y-Säätiö sr:n, Rakennusliike Evälahti Oy:n, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteran, TA-Rakennuttaja Oy:n, Bonava Suomi Oy:n ja Fira Oy:n tulee allekirjoittaa osaltaan edellä mainittu sopimus/edellä mainitut sopimukset viimeistään viiden (5) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomaisen on sopimukset hyväksynyt.

Varausaluekartta on liitteenä nro 12.

N

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tontti-osaston tekemään liitteinä oleviin asiakirjoihin tarpeellisia ja perusteltuja muutoksia ja tarkistuksia ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.

Lopuksi kiinteistölautakunta päätti todeta, että kaupungissa on valmiilla organisaatiouudistus. Uusi organisaatio aloittaa toimintansa 1.6.2017 lukien.

Mitä tässä päätöksessä, toteutussopimuksissa ja kiinteistökaupan esisopimuksissa, niiden liitteissä ja/tai lisäehdoissa on todettu kiinteistölautakunnasta, koskee vastaavasti 1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristölautakuntaa. Samoin mitä on todettu kiinteistövirastosta, koskee vastaavasti uuden organisaation kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuutta, ja kiinteistöviraston tonttiosastosta todettu koskee vastaavasti kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelua. Viittauksella kiinteistöviraston hallinto-osastoon tarkoitetaan uudessa organisaatiossa kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelut -palvelukokonaisuuden hallinto- ja lakipalveluita. Viittauksella kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikköön tarkoitetaan uudessa organisaatiossa kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikköä tai tontti-yksikön päällikköä.

Käsittely

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:
Kiinteistölautakunta päättää, että tontteja ei myydä.

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.



Sirkku Ingervo: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Tontin myyminen ei ole kaupungin kannalta kannattavaa tai tarpeellista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttijakoluonnos korttelit 17114 ja 17115 (hakualue 1)
- 2 Toteutussopimus (Y-Säätiö sr)
- 3 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Rakennusliike Evälahti Oy)
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera)
- 5 Toteutussopimus (TA-Rakennuttaja Oy)
- 6 Tonttijakoluonnos korttelit 17116, 17120 ja 17121 (hakualue 2)
- 7 Toteutussopimus (Bonava Suomi Oy)
- 8 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Bonava Suomi Oy)
- 9 Tonttijakoluonnos korttelit 17117, 17118 ja 17122 (hakualue 3)
- 10 Toteutussopimus (Fira Oy)
- 11 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Fira Oy)
- 12 Varausaluekartta
- 13 Maaliikennekeskuksen alueen asemakaavan muutosluonnos 4.1.2016
- 14 Hakuohje (Tarjouspyyntö) 11.2.2016
- 15 Perustelumuistio
- 16 Arvioinnista laadittu muistio

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A, B, C, D, E ja F Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Päätöskohdista G, H, I, J, K, L, M ja N Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Muut hakemusten tekijät

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Liite 15
Liite 16



Kaupunginhallitus	Esitysteksti Liite 15 Liite 16
Kv/tonttiosasto	Esitysteksti Liite 15 Liite 16
Kv/hallinto-osasto	Esitysteksti Liite 15 Liite 16
Y-Säätiö sr	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta Liite 2 Liite 15 Liite 16
Rakennusliike Evälahti Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta Liite 3 Liite 15 Liite 16
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta Liite 4 Liite 15 Liite 16
TA-Rakennuttaja Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta Liite 5 Liite 15 Liite 16
Bonava Suomi Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-



Fira Oy

takunta
Liite 7
Liite 8
Liite 15
Liite 16
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 10
Liite 11
Liite 15
Liite 16

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asian tausta

Hakumenettelyn järjestäminen

Helsingin kaupunki järjesti 11.2. - 16.5.2016 Pasilan Postipuiston pohjoisosan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä Kilpailu), jonka kohteena ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.12.2015 (367 §) hyväksymään ja 4.1.2016 päivitettyyn asemakaavan muutosluonnokseen (liite nro 13) merkityt asuinkorttelit (AK, A, AL) nrot 17114-17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialue (LPA) nro 17121 sekä lähi-palvelurakennusten korttelialue (PL) nro 17118 ja sen viereen sijoittuva katuaukio/tori.

Kilpailua varten laadittiin liitteenä nro 14 oleva 11.2.2016 päivätty ha-kuohje ”Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden ym. ilmoit-tautumis- ja neuvottelumenettely 11.2.2016” (jäljempänä ”Tarjouspyyn-tö”).

Kolme hakualuetta ja alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat

Korttelit on jaettu Tarjouspyynnössä kolmeen hakualueeseen siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuuluvat korttelit nrot 17114 ja 17115 (jäljempänä hakualue 1), toiseen hakualueeseen korttelit nrot 17116, 17120 ja 17121 (jäljempänä hakualue 2) ja kolmanteen hakualueeseen korttelit nrot 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin nro 17118 viereen si-joittuva katuaukio/tori (jäljempänä hakualue 3).



Ilmoittautujan tuli toimittaa alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat joko hakualueelle 1 ja/tai 2 ja/tai 3. Määräaika alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien toimittamiselle oli 16.5.2016 klo 15.00 mennessä.

Hakumenettelyn tarkoitus ja saapuneet hakemukset

Kilpailun tavoitteena oli Tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista 1 - 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa hakualueiden 1 - 3 toteuttamisen perustaksi. Kaupunki varaa hakualueiden 1 - 3 tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille siten, että hakualueiden 1, 2 ja 3 ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit varataan siten, että toteuttajan/toteuttajaryhmän kanssa laaditaan niistä toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus, sekä toisena toteutettavan korttelin tontit varataan ehdollisesti siten, että korttelin toteuttajalle myönnetään niihin tietyin edellytyksin toteutusoptio.

Kilpailussa sovellettiin tavanomaisiin laatukilpailuihin nähden kevennettyä ja vuorovaikutteista tontinluovutusmenettelyä, jossa tonteista kiinnostuneita pyydettiin toimittamaan tonttien suunnittelua ja toteutusta koskevat alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat määräaikaan mennessä. Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valittiin jatko-neuvotteluihin osallistuvat tahot. Jatkoneuvotteluiden tavoitteena oli alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien kehittäminen lopulliseen muotoon sekä saavuttaa neuvottelutulos tonttien luovutukseen ja toteutukseen liittyvistä ehdoista.

Hakumenettelyssä saatiin hakualueen 1 osalta yhteensä neljä (4) hakemusta (alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa), joista arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin toteuttajaryhmän, jonka lopullisiksi osapuoliksi vahvistuivat neuvottelujen kuluessa Y-Säätiö sr, Rakennusliike Evälahti Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera sekä TA-Rakennuttaja Oy.

Hakumenettelyssä saatiin hakualueen 2 osalta yhteensä kuusi (6) hakemusta (alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa), joista arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin Bonava Suomi Oy:n.

Hakumenettelyssä saatiin hakualueen 3 osalta yhteensä kolme (3) hakemusta (alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa), joista arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin Fira Oy:n.

Neuvottelut, lopulliset projektisuunnitelmat ja sopimukset



Kaupungin ja mainittujen ilmoittautujien välillä on neuvoteltu ja saatettu kunkin hakualueen osalta alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat lopullisiksi projektisuunnitelmiksi. Samalla on neuvoteltu ilmoittautujien kanssa toteutussopimukset ja kiinteistökauppojen esisopimukset.

Kumppanuuskaavoitus

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) Maaliikennekeskuksen (Postipuiston pohjoisosan) alueen 4.1.2016 päivätty asemakaavan muutosluonnos on tarkentunut kaupungin (kaavoittajan) kanssa käydyissä neuvotteluissa (kumppanuuskaavoitus). Kaupungin ja ilmoittautujien välisten hakumenettelyyn liittyvien neuvottelujen perusteella on laadittu luonnos hakualueiden 1, 2 ja 3 ohjeelliseksi tonttijaoksi (tonttija-koluonnokset liitteet nrot 1, 6 ja 9).

Rakennusoikeuden määrä ja lisääminen

Hakualueiden 1 - 3 yhteenlaskettu rakennusoikeus oli po. kaavaluonnoksen perusteella 126 000 k-m². Mainittu rakennusoikeuden määrä sisälsi asuinrakennusoikeutta 121 500 k-m², myymälätilaa 2 000 k-m² ja PL-kortteliin osoitettua rakennusoikeutta (lähipalvelurakennusten korttelialue, kortteli nro 17118) 2 500 k-m². Kaavaluonnoksen edellä mainittu rakennusoikeus jakautui hakualueittain siten, että hakualueella 1 rakennusoikeuden määrä oli 57 000 k-m² (sisältäen 2 000 k-m² myymälätilalle osoitettua rakennusoikeutta). Hakualueella 2 rakennusoikeuden määrä oli 32 000 k-m² ja hakualueella 3 yhteensä 37 000 k-m² (sisältäen 2 500 k-m² lähipalvelutilaa).

Tarjouspyynnössä ilmoittautujille annettiin mahdollisuus myös tutkia kerrosalan lisäämistä hakualueille 1 - 3. Kullakin hakualueella ilmoittautajat ovat suunnitelmissaan esittäneet kerrosalan lisäämistä, ja kerrosalan lisäykset on yhteistyössä kaavoittajan kanssa (kumppanuuskaavoituksena) päivitetty kunkin hakualueen tonttjakoluonnoksiin. Kaikkiaan hakualueilla 1 - 3 on lopullisissa projektisuunnitelmissa esitetty asuin-kerrosalaa yhteensä 133 900 k-m², monikäyttötilaa yhteensä 1 900 k-m², päiväkotitilaa 450 k-m² ja päivittäistavarakaupan myymälätilaa yhteensä 700 k-m².

Kunkin hakualueen ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden tonttien lisäksi esitetään varattaviksi ehdollisesti optiokortteleiden tontit.

Hakualueen 1 toteuttajaryhmälle esitetään varattavan ensimmäisenä toteutettavan korttelin nro 17115 tontit nrot 1 - 8 (asuinkerrosalaa yhteensä 33 650 k-m², monikäyttötilaa 900 k-m² ja päivittäistavarakaupan myymälätilaa 700 k-m²) ja ehdollisesti optiokorttelin nro 17114 tontit nrot 1 - 9 (asuinkerrosalaa yhteensä 31 440 k-m² ja monikäyttötilaa 450 k-m²).



Hakualueen 2 toteuttajalle esitetään varattavan ensimmäisenä toteutettavan korttelin nro 17120 tontit nrot 1 - 5 (asuinkerrosalaa 18 340 k-m²) ja ehdollisesti optiokorttelin nro 17116 tontit nrot 1 - 5 (asuinkerrosalaa 15 120 k-m²).

Hakualueen 3 toteuttajalle esitetään varattavan ensimmäisenä toteutettavan korttelin nro 17122 tontit nrot 1 - 4 (asuinkerrosalaa 16 120 k-m² ja monikäyttötilaa 380 k-m²) ja ehdollisesti optiokorttelin nro 17117 tontit nrot 1 - 4 (asuinkerrosalaa 19 230 k-m² ja monikäyttötilaa 620 k-m²).

Kysymys on siten erittäin huomattavasta ja laajasta hankekokonaisuudesta.

Rahoitus- ja hallintamuodot

Varauspäätöksen 25.8.2014 (836 §) ja kiinteistölautakunnan 11.2.2016 (58 §) hyväksymän Tarjouspyynnön (hakuohje) mukaan hakualueiden 1 - 3 rahoitus- ja hallintamuotojakaumat ovat seuraavat:

Hakualueella 1 korttelin nro 17114 (optiokortteli) asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 50 % sekä valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon (pitkä korkotuki) osuus noin 20 %. Korttelin nro 17115 (ensimmäisenä toteutettava kortteli) asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 70 %.

Hakualueella 2 korttelin nro 17116 (optiokortteli) asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 40 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 60 %. Korttelin nro 17120 (ensimmäisenä toteutettava kortteli) asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 70 %.

Hakualueella 3 korttelin nro 17117 (optiokortteli) asuinrakennusoikeudesta sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus tulee olla noin 80 % ja valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon (pitkä korkotuki) osuus noin 20 %. Korttelin nro 17122 (ensimmäisenä toteutettava kortteli) asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 40 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 60 %.

Kaikissa kortteleissa sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta lähtökohtaisesti enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.



Hakumenettelyn alkaessa hakualueilla 1 - 3 oli asuinkerrosalaa yhteensä noin 121 500 k-m². Hakumenettelyn kohteena oli arviolta välimuodon asuntotuotantoa (Hitas-asuntotuotanto, asumisoikeustuotanto, hintakontrolloitu omistusasuntotuotanto) yhteensä noin 34 000 k-m², sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoa ilman Hitas-ehtoja yhteensä noin 78 000 k-m² ja valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa (pitkä korkotuki) yhteensä noin 9 000 k-m².

Lisäksi hakuohjeessa on todettu, että asuinrakennusoikeuden määrän kasvaessa hakualueilla 1 - 3 tarkistetaan korttelikohtaista rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa lisäkerrosalan osalta edellä mainituissa prosenttilukujen mukaisissa suhteissa.

Hakualueen 1 lopullisen projektisuunnitelman mukaan ensimmäisenä toteutettavan korttelin nro 17115 asuinrakennusoikeudesta toteutetaan välimuodon asuntotuotantoa (asumisoikeustuotanto) noin 16 % ja sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa noin 72 %. Vuokra-asuntotuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 32 %. Lisäksi toteutetaan valtion tukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoa noin 12 %. Optiokorttelin nro 17114 asuinrakennusoikeudesta toteutetaan välimuodon asuntotuotantoa (asumisoikeustuotanto) noin 24 % ja sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa noin 57 %. Vuokra-asuntotuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 36 %. Lisäksi toteutetaan valtion tukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoa noin 19 %.

Hakualueen 2 lopullisen projektisuunnitelman mukaan ensimmäisenä toteutettavan korttelin nro 17120 asuinrakennusoikeudesta toteutetaan välimuodon asuntotuotantoa (Hitas I) noin 23 % ja sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa noin 77 %. Vuokra-asuntotuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 32 %. Optiokorttelin nro 17116 asuinrakennusoikeudesta toteutetaan välimuodon asuntotuotantoa (Hitas I) noin 46 % ja sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa noin 54 %. Vuokra-asuntotuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 16 %.

Hakualueen 3 lopullisen projektisuunnitelman mukaan ensimmäisenä toteutettavan korttelin nro 17122 asuinrakennusoikeudesta toteutetaan välimuodon asuntotuotantoa (ryhmärakennuttaminen Hitas II) noin 16 % ja sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa noin 52 %. Vuokra-asuntotuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 37 %. Lisäksi toteutetaan valtion tukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoa noin 32 %. Optiokorttelin nro 17117 asuinrakennusoikeudesta toteutetaan välimuodon asuntotuotantoa (ryhmärakennuttaminen Hitas II ja asumisoikeustuotanto) noin 44 % ja sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa noin 56 %. Vuokra-asun-



totuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 36 %.

Lopullisten projektisuunnitelmien mukainen poikkeaminen Tarjouspyynnöstä voidaan hyväksyä, koska rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteutumista voidaan tarkastella kokonaisuutena yhteisesti hakualueiden 1, 2 ja 3 osalta hakualue- tai korttelikohtaisen tarkastelun sijasta.

Kuten edellä on todettu, hakualueiden 1 - 3 asuinrakennusoikeuden määrä on kasvanut merkittävästi Tarjouspyynnön aikaisesta tilanteesta. Suunnitelmat poikkeavat jonkin verran Tarjouspyynnössä edellytetystä rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta, mutta kun rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteutumista tarkastellaan hakualuekohtaisen tarkastelun sijaan kaikkien hakualueiden 1, 2 ja 3 osalta yhteisesti, täyttyy ha-kuohjeessa edellytetty rahoitus- ja hallintamuotojakauma muutaman prosenttiyksikön tarkkuudella.

Hakumenettelyn ratkaiseminen ja tonttien varaaminen

Kiinteistölautakunnan tulee päättää hakumenettelyn ratkaisemisesta hakualueiden 1 (ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit 17115/1 - 8, sekä optiokorttelin tontit 17114/1 - 9), 2 (ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit 17120/1 - 5 ja 17121/1 sekä optiokorttelin tontit 17116/1 - 5) ja 3 (ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit 17122/1 - 4 ja 17118/1 sekä optiokorttelin tontit 17117/1 - 4) osalta sekä mainittujen tonttien varaamisesta.

Tämän vuoksi neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että hakualueen 1 ensimmäisenä toteutettavan korttelin osalta

Y-Säätiö sr toteuttaa

- tontille 17115/1 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja 3 930 k-m². Tontti on tarkoitettu luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Rakennusliike Evälahti Oy toteuttaa

- tontille 17115/2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 2 530 k-m² ja monikäyttötilaa vähintään 150 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m² ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 2,1 miljoonaa euroa.

- tontille 17115/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 050 k-m² ja monikäyttötilaa vähintään 300 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-



m² ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 2,6 miljoonaa euroa.

- tontille 17115/5 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 250 k-m² ja monikäyttötilaa vähintään 300 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m² ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 2,7 miljoonaa euroa.

- tontille 17115/6 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 780 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 3 miljoonaa euroa.

- tontille 17115/7 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 870 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,1 miljoonaa euroa.

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera toteuttaa

- tontille 17115/3 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 7 750 k-m², monikäyttötilaa vähintään 150 k-m² ja myymälätilaa vähintään 700 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m², liiketilan 500 euroa/k-m² ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 6,6 miljoonaa euroa.

TA-Rakennuttaja Oy toteuttaa

- tontille 17115/8 asumisoikeusasuntoja 5 490 k-m². Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Vastaavasti neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että hakualueen 2 ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden osalta

Bonava Suomi Oy toteuttaa

- tontille 17120/1 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 4 490 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,8 miljoonaa euroa.

- tontille 17120/2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin 4 180 k-m². Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.



- tontille 17120/3 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 4 040 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,4 miljoonaa euroa.

- tontille 17120/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 1 880 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 1,6 miljoonaa euroa.

- tontille 17120/5 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 750 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,2 miljoonaa euroa.

tontille 17121/1 pysäköintilaitoksen, johon sijoitetaan kortteleiden nrot 17116, 17117, 17120 ja 17122 autopaikat. Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Vastaavasti neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että hakualueen 3 ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden osalta

Fira Oy toteuttaa

- tontille 17122/1 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja 5 150 k-m² ja monikäyttötilaa vähintään 350 k-m². Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

- tontille 17122/2 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 3 070 k-m² ja monikäyttötilaa vähintään 30 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m² ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 2,6 miljoonaa euroa.

- tontille 17122/3 omistusasuntoja 5 300 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 850 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 4,5 miljoonaa euroa.

- tontille 17122/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin 2 600 k-m². Tontti on toteutettava ryhmärakentamishankkeena. Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

- tontille 17118/1 yhteiskäyttörakennuksen, jonka koko on vähintään 1 175 k-m². Po. rakennukseen sijoitetaan hakualueiden 1 - 3 sekä Postiljooninkadun itäpuolelle suunniteltujen kortteleiden nrot 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerho- yms. tiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja. Yhteiskäyttöraken-



nuksessa on tiloja, joita hakualueiden 1 - 3 ja edellä mainittujen kortte-
leiden asuntonttien vuokralaiset/omistajat (asukkaat) voivat tehtävien
sopimusten perusteella käyttää. Rakennuksessa on lisäksi tarkoitus
tuottaa omakustannusperusteisia palveluja edellä mainittujen korttelei-
den tonttien vuokralaisille/omistajille (asukkaille).

Selvyyden vuoksi todetaan, että kunkin hakualueen optiokortteleiden
ehdollisten varausten voimaan tulosta päätetään myöhemmin erikseen
sekä tehdään tuolloin toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimukset mah-
dollisimman samoin ehdoin ja periaattein kuin kunkin hakualueen en-
simmäisenä toteutettavan korttelin / toteutettavien kortteleiden osalta.

Edellä mainittuja tonttien kauppahintoja voidaan pitää kaupungin puo-
lesta hyväksyttävänä ottaen huomioon laaditut arviolausunnot tonttien
markkina-arvoista, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuh-
teet.

Nyt esitetään kiinteistölautakunnan päätettäväksi hakumenettelyn rat-
kaiseminen ja tonttien varaaminen hakualueiden 1, 2 ja 3 ensimmäise-
nä toteutettavien kortteleiden osalta seuraavasti:

- hakualueen 1 ensimmäisenä toteutettavan korttelin nro 17115 tontin
nro 1 osalta Y-Säätiö sr:lle, tonttien nrot 2 ja 4 - 7 osalta Rakennusliike
Evälahti Oy:lle, tontin nro 3 osalta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ete-
rälle ja tontin nro 8 osalta TA-Rakennuttaja Oy:lle. Hakualueen 1 optio-
korttelin nro 17114 tonttien ehdollisesta varauksesta on todettu erik-
seen tarkemmin edellä.

- hakualueen 2 ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden tonttien
17120/1 - 5 sekä 17121/1 osalta Bonava Suomi Oy:lle. Hakualueen 2
optiokorttelin nro 17116 tonttien ehdollisesta varauksesta on todettu
erikseen tarkemmin edellä.

- hakualueen 3 ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden tonttien
17122/1 - 4 sekä 17118/1 osalta Fira Oy:lle. Hakualueen 3 optiokortte-
lin nro 17117 tonttien ehdollisesta varauksesta on todettu erikseen tar-
kemmin edellä.

Lisäksi esitetään kaupunginhallitukselle edellä mainittujen ensimmäise-
nä toteutettavien kortteleiden tonttien luovuttamista (myymistä tai vuok-
raamista) yhtiöille ja/tai näiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka
perustettavien yhtiöiden lukuun yhteensä arviolta noin 39 miljoonan eu-
ron kauppahinnasta ja ensivaiheessa toteutussopimuksen sekä myytä-
viä tontteja koskevien kiinteistökaupan esisopimusten tekemistä yhtiöi-
den kanssa. Ostajat suorittavat tonttien kauppahinnat kokonaisuudes-
saan kaupungille kaupanteon yhteydessä, jolloin tonttien omistus- ja
hallintaoikeus siirtyvät ostajille.



Varausaluekartta on liitteenä nro 12.

Pasilan Postipuiston pohjoisosan alueen (ns. Maaliikennekeskuksen alue) hakualueiden 1, 2 ja 3 ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden rakentamisen on tarkoitus alkaa arviolta vuonna 2019. Alueen rakentaminen kestää esityksen kohteena olevien ensimmäisinä toteutettavien kortteleiden tonttien osalta korttelista vaihdellen yhteensä noin 4 - 6 vuotta.

Hakumenettelyn perusteella on saatu kaupunkikuvallisesti ja muutoin korkeatasoiset suunnitelmat, joihin tonttien toteuttaminen tulisi perustumaan. Kaupunki tulee saamaan ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden tonttien myyntihintana noin 39 miljoonaa euroa sekä Hitas- ja muiden vuokratonttien osalta vuokratuloa. Vuokrattavien tonttien vuokrausperusteet (kuten vuokraushinta ja vuokra-aika) on tarkoitus vahvistuttaa erikseen kaupunginvaltuustossa arviolta syksyn 2017 aikana. Kilpailun voidaan katsoa hyvin täyttäneen alueelle asetetut suunnittelu-, kehittämis- ym. tavoitteet. Optiokortteleiden osalta ehdollisen varauksen voimaan tulosta on tarkoitus päättää myöhemmin erikseen. Optiokortteleiden tonttien toteutussopimukset ja kiinteistökauppojen esisopimukset laaditaan siten vasta myöhemmin.

Esittelijän tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä nro 15 olevasta perustelumuihistiosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttijakoluonnos korttelit 17114 ja 17115 (hakualue 1)
- 2 Toteutussopimus (Y-Säätiö sr)
- 3 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Rakennusliike Evälahti Oy)
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera)
- 5 Toteutussopimus (TA-Rakennuttaja Oy)
- 6 Tonttijakoluonnos korttelit 17116, 17120 ja 17121 (hakualue 2)
- 7 Toteutussopimus (Bonava Suomi Oy)
- 8 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Bonava Suomi Oy)
- 9 Tonttijakoluonnos korttelit 17117, 17118 ja 17122 (hakualue 3)
- 10 Toteutussopimus (Fira Oy)
- 11 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Fira Oy)
- 12 Varausaluekartta
- 13 Maaliikennekeskuksen alueen asemakaavan muutosluonnos 4.1.2016



14	Hakuohje (Tarjouspyyntö) 11.2.2016
15	Perustelumuistio
16	Arvioinnista laadittu muistio

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A, B, C, D, E ja F	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta
Päätöskohdista G, H, I, J, K, L, M ja N	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Muut hakemusten tekijät

Kaupunginhallitus

Kv/tonttiosasto

Kv/hallinto-osasto

Y-Säätiö sr

Rakennusliike Evälahti Oy

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 15

Liite 16

Esitysteksti

Liite 15

Liite 16

Esitysteksti

Liite 15

Liite 16

Esitysteksti

Liite 15

Liite 16

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 2

Liite 15

Liite 16

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 3

Liite 15

Liite 16

Esitysteksti



Etera	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta Liite 4 Liite 15 Liite 16
TA-Rakennuttaja Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta Liite 5 Liite 15 Liite 16
Bonava Suomi Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta Liite 7 Liite 8 Liite 15 Liite 16
Fira Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla- takunta Liite 10 Liite 11 Liite 15 Liite 16