

## Liite 2 Muistio

### Autopaikkatontin (LPA) pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti määräosin (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17121/1)

Leimasinkatu 2

#### Hakemus

Bonava Suomi Oy (Y-tunnus: 2726714-3) pyytää 15.12.2020 toimitetulla hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi yhteisesti määräosin Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17121 tontin 1 seuraavasti:

Asunto Oy Helsingin Postinkantaja 1 (Y-tunnus: 2605368-8) vuokraoikeuden määräosa 34/494

Asunto Oy Helsingin Postinkantaja 2 (Y-tunnus: 2946008-6) vuokraoikeuden määräosa 28/494

Asunto Oy Helsingin Postinkantaja 3 (Y-tunnus: 2946009-4) vuokraoikeuden määräosa 44/494

Asunto Oy Helsingin Postinkantaja 4 (Y-tunnus: 2946005-1) vuokraoikeuden määräosa 28/494

Asunto Oy Helsingin Postiljooninkatu 11 (Y-tunnus 3093947-3) vuokraoikeuden määräosa 24/494

Setlementtiasunnot Oy (Y-tunnus 1594764-3) vuokraoikeuden määräosa 30/494

Asunto Oy Helsingin Lähetä 1 (Y-tunnus 2987644-4) vuokraoikeuden määräosa 42/494

Asunto Oy Helsingin Lähetä 2 (Y-tunnus 3174418-4) vuokraoikeuden määräosa 23/494

Asunto Oy Helsingin Lähetä 3 (Y-tunnus 3174419-2) vuokraoikeuden määräosa 23/494

Asunto Oy Helsingin Lähetä 4 (Y-tunnus 3174420-5) vuokraoikeuden määräosa 23/494

Asunto Oy Helsingin Postiljooninkatu 13 (Y-tunnus 3177989-7) vuokraoikeuden määräosa 28/494

Asunto Oy Helsingin Kustinpolku 14 (Y-tunnus 3177983-8) vuokraoikeuden määräosa 13/494

Fira Oy (Y-tunnus: 2764139-3) vuokraoikeuden määräosa 18/494

Bonava Suomi Oy (Y-tunnus: 2726714-3) vuokraoikeuden määräosa 136/494

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaiset vastaavat maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista yhteisvastuullisesti.

Tontti on haettu vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 16.1.2021 alkaen. Vuokraus on myöhemmin sovittu alkamaan 1.2.2020.

#### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Postipuiston alueen suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta (noin 150 000 k-m<sup>2</sup>) 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 omistaja/tai vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asunto-tuotannosta 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.

#### Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

Kiinteistölautakunta päätti 11.2.2016 (58 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) kortteleita 17114 - 17118 ja 17120 - 17122 koskevan hakuohjeen: "Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden 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 asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114 - 17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen

korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn.

Korttelit jaettiin kolmeen hakualueeseen siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuuluivat korttelit 17114 ja 17115 (hakualue 1), toiseen hakualueeseen korttelit 17116, 17120 ja 17121 (hakualue 2) ja kolmanteen hakualueeseen korttelit 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin 17118 viereen sijoittuva katuaukio/tori (hakualue 3). Ilmoittautujan tuli toimittaa alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat joko hakualueelle 1 ja/tai 2 ja/tai 3.

Hakumenettelyn tavoitteena oli 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 varasi hakualueiden 1 - 3 tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille siten, että hakualueiden 1 - 3 ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit varattiin siten, että toteuttajan/toteuttajaryhmän kanssa laadittiin niistä toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä toisena toteutettavan korttelin tontit ehdollisesti siten, että korttelin toteuttajalle myönnettiin niihin tietyin edellytyksin toteutusoptio.

Hakumenettelyssä tonteista kiinnostuneita pyydettiin toimittamaan tonttien suunnittelua ja toteutusta koskevat alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat määräaikaan mennessä. Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valittiin jatkoneuvotteluihin osallistuvat tahot. Jatkoneuvotteluiden tavoitteena oli alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien kehittäminen lopulliseen muotoon sekä saavuttaa neuvottelutulos tonttien luovutukseen ja toteutukseen liittyvistä ehdoista.

## Hakumenettelyn ratkaiseminen

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (276 §) Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita suunniteltujen korttelin 17120 ja LPA-tontin 17121/1 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman hakualueelle 2 tehneen Bonava Suomi Oy:n ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä 7 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 8 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen, ja että Bonava Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja. Päätöksen mukaan Bonava Suomi Oy:n tulee toteuttaa tontille 17121/1 kortteleiden 17116, 17117, 17120 ja 17122 tonttien velvoiteautopaikoille tarkoitettu pysäköintilaitos. Tontti 17121/1 on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan tekemään Bonava Suomi Oy:n kanssa tonttia 17121/1 koskevan toteutussopimuksen.

#### Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki ja Bonava Suomi Oy ovat allekirjoittaneet 19.2.2018 korttelin 17120 tontteja ja LPA-tonttia 17121/1 koskevan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

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.

Bonava sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys Bonava antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Bonava on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan/vuokralaisen toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovi. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä Bonavalta sopimussakkoa toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

#### Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17121/1 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontille ei ole kaavassa merkitty rakennusoikeutta.

Asemakaavan mukaan tontille 17121/1 saa rakentaa viisikerroksisen pysäköintitalon ja pysäköintitaloon saa sijoittaa yhteistiloja maantasokerrokseen. Korttelien 17116, 17117, 17120 ja 17122 autopaikkoja tulee sijoittaa ja muiden tonttien autopaikkoja saa sijoittaa tontille 17121/1.

#### Tonttitiedot

Tontin 17121/1 pinta-ala on noin 2 399 m<sup>2</sup> ja osoite Leimasinkatu 2. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.5.2020.

#### Maaperätiedot

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alue on osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta. Alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia sekä puhdistustoimenpiteitä. Kunnostusalueelle on jäänyt kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, jotka vuokralaisen on otettava huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti 31.1.2017 ja alueelta on myös kohde-raportti 20.11.2019. Nämä dokumentit ovat tämän päätöksen liitteenä tai toimitetaan vuokralaiselle erikseen.

Postipuiston kaava-alueella on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vastuu jakautuu vuokranantajan ja vuokralaisen kesken kaupungin vakiintuneesti noudattamien periaatteiden mukaan.

Tarkemmat maaperää koskevat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

#### Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Bonava Suomi Oy ja toteuttajana Fira Oy. Hankkeen mukaan tontin 17121/1 rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa alkuvuodesta 2021 ja pysäköintilaitokseen tulee yhteensä 494 autopaikkaa. Pysäköintilaitos toteutetaan kahdessa vaiheessa, jolloin ensimmäisessä vaiheessa toteutuu 247 autopaikkaa ja toisessa vaiheessa 247 autopaikkaa. Vaiheistuksen 1 vaiheessa rakennetaan ylimpien autopaikkojen päälle kansi, joka toimii 2 vaihetta rakennettaessa suojarakenteena. Pääsuunnittelija on Juha Mäki-Jyllilä, JKMM Arkkitehdit Oy.

Pysäköintilaitokselle on 19.11.2020 (229§) myönnetty rakennuslupa (lupatunnus 17-2840-20-A).

Vuokralainen on esittänyt hankkeen suunnitelmat (pääpiirustukset) ja asuntontitiimin tiimipäällikkö on ne hyväksynyt.

Lisäksi asuntontitiimin tiimipäällikkö on hyväksynyt 26.5.2020 hankkeen esittämän KVR-urakkatarjouksen pysäköintilaitoksen autopaikkakustannuksista. Johtuen kaksivaiheisesta toteutuksesta I-vaiheen toteutuskustannukset ovat suuremmat kuin II-vaiheen. Kaupunki on sitoutunut sisällyttämään kortteliin 17121 autopaikkoja sijoittavien korttelien 17120 ja 17122 tonttien pitkäaikaisiin

vuokrasopimukseen ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin sekä myöhemmin toteutettavien ns. optiokorttelien (korttelit 17116 ja 17117) toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä luovutusasiakirjoihin ehdot, joilla niiden toteuttajat veloitetaan huolehtimaan siitä, että po. tontin autopaikat sijoitetaan korttelissa 17121 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen ja että tonttien vuokralaiset/ostajat maksavat tai ostavat po. tontille kuuluvat pysäköintilaitoksen hallinnanjakosopimukseen (asemakaavaan ja rakennuslupaan) perustuvat autopaikat Bonava Suomi Oy:ltä. Optiokortteleiden sopimuksissa otetaan huomioon myös kahden vaiheen erisuuruiset toteutuskustannukset siten, että autopaikka tulee olla korttelien 17116, 17117, 17120 ja 17122 tonteille samanhintainen.

Pitkäaikaisessa vuokrauksessa maanvuokra määritetään vakiintuneen käytännön mukaan myös useampikerroksisten pysäköintilaitosten osalta tontin pinta-alan (m<sup>2</sup>) mukaan.

#### Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tontin 17121/1 osalta rasitteenluonteisista asioista tai rasitteista lähialueen tonttien vuokralaisten tai omistajien kanssa sekä yleisten katu- ja puistoalueiden osalta rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vuokranantajan kanssa ja sijoitusluvista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maanomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

#### Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on vahvistanut tontille 17121/1 vuokrausperiaatteet kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.1.2019 (6 §).  
seuraavasti:

- Autopaikkatontin (LPA) 17121/1 autopaikoitusta palvelevien tilojen ja mahdollisesti toteutettavien yhteistilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa.
- Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.

#### Maanvuokra

Edellä mainituilla periaatteilla tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/m <sup>2</sup> (ind. 1977)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1977)
2 399	1	19,77	119,95	2 371,41

$(2\,399\text{ m}^2 \times 1\text{ e/m}^2 \times 5\%) \times 19,77$

#### Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

#### Rekisteröinti

**Asunto Oy Helsingin Postinkantaja 1** (Y-tunnus: 2605368-8)  
vuokraoikeuden määräosa 34/494 on merkitty rekisteriin 19.2.2014

**Asunto Oy Helsingin Postinkantaja 2** (Y-tunnus: 2946008-6)  
vuokraoikeuden määräosa 28/494 on merkitty rekisteriin 23.10.2018

**Asunto Oy Helsingin Postinkantaja 3** (Y-tunnus: 2946009-4)  
vuokraoikeuden määräosa 44/494 on merkitty rekisteriin 23.10.2018

**Asunto Oy Helsingin Postinkantaja 4** (Y-tunnus: 2946005-1)  
vuokraoikeuden määräosa 28/494 on merkitty rekisteriin 17.10.2018

**Asunto Oy Helsingin Postiljooninkatu 11** (Y-tunnus 3093947-3)  
vuokraoikeuden määräosa 24/494 on merkitty rekisteriin 28.10.2018

**Setlementtiasunnot Oy** (Y-tunnus 1594764-3)  
vuokraoikeuden määräosa 30/494 on merkitty rekisteriin 31.12.1999

**Asunto Oy Helsingin Lähetti 1** (Y-tunnus 2987644-4)  
vuokraoikeuden määräosa 42/494 on merkitty rekisteriin 15.3.2019

**Asunto Oy Helsingin Lähetti 2** (Y-tunnus 3174418-4)  
vuokraoikeuden määräosa 23/494 on merkitty rekisteriin 2.12.2020

**Asunto Oy Helsingin Lähetti 3** (Y-tunnus 3174419-2)  
vuokraoikeuden määräosa 23/494 on merkitty rekisteriin 2.12.2020

**Asunto Oy Helsingin Lähetti 4** (Y-tunnus 3174420-5)  
vuokraoikeuden määräosa 23/494 on merkitty rekisteriin 2.12.2020

**Asunto Oy Helsingin Postiljooninkatu 13** (Y-tunnus 3177989-7) vuokraoikeuden määräosa 28/494 on merkitty rekisteriin 21.12.2020

**Asunto Oy Helsingin Kustinpöytä 14** (Y-tunnus 3177983-8) vuokraoikeuden määräosa 13/494 on merkitty rekisteriin 17.12.2020

**Fira Oy** (Y-tunnus: 2764139-3)  
vuokraoikeuden määräosa 18/494 on merkitty rekisteriin 31.5.2016

**Bonava Suomi Oy** (Y-tunnus: 2726714-3)  
vuokraoikeuden määräosa 136/494 on merkitty rekisteriin 31.3.2016