



## § 42

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämisestä sekä kiinteistökaupan esisopimuksen tekemisestä ja toteutussopimuksen hyväksymisestä (Pasi-la, Postipuisto 17116/1, 5-7)**

HEL 2021-000696 T 10 01 01 02

Postipuistonpolku

### **Esitys**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle seuraavaa:

- Kaupunki vahvistaa tonttijakoluonnoksen (liite 4) mukaisen tontin 17116/6 tai siitä muodostettavan tontin vuokrausperiaatteet myöhemmin määriteltävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- Kaupunki päättää myydä tonttijakoluonnoksen (liite 4) mukaiset tontit 17116/1, 5 ja 7 Bonava Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2726714-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun seuraavasti: Tontti 17116/1 vähintään 2 905 500 euron kauppahinnasta, Tontti 17116/5 vähintään 2 876 250 euron kauppahinnasta ja Tontti 7 vähintään 2 993 250 euron kauppahinnasta (kauppahinta yhteensä vähintään 8 775 000 euroa). Kaupoissa noudatetaan kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- Kaupunki päättää tehdä liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen.
- Kaupunki päättää oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan toteutussopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimuksen ja päättämään sen perusteella tehtävät kaupat ja allekirjoittamaan kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen 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
- 3 Toteutussopimus
- 4 Tonttijakoluonnos 17116
- 5 Asemakaavan muutos nro 12475

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

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-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 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.



- Sään telemättömään 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 asuinkortteleiden ym. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 11.2.2016" ja järjestää po. hakuohjeen mukaisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettely).

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 lähialueurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn.

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (276 §) Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita suunniteltujen korttelin 17120 ja LPA-tontti 17121 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 päätöksen liitteenä 7 olleen toteutussopimuksen ja liitteenä 8 olleen kiinteistökaupan esisopimuksen, ja että Bonava Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään suunnitellut tontit korttelista 17120 tai niistä muodostettavat tontit Bonava Suomi Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun.

Kaupunki ja Bonava Suomi Oy (myöhemmin Bonava) ovat allekirjoittaneet 19.2.2018 korttelin 17120 tontteja sekä 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), lopulli-



sen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki päättää optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli Bonava on ensimmäisenä toteutettavissa kortteleissa 17120 ja 17121 noudattanut tonttien luovutussuunnitelmojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Optiokorttelin osalta toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun kortteleista 17120 ja 17121 on toteutettu noin 50 %. Valmiusastetta voidaan kuitenkin arvioida muun muassa optiokorttelin valmistelun aloittamisen edistämiseksi ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17120 ja korttelin 17121 pysäköintilaitoksen ensimmäisen osan osalta siten, että optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaantulosta voidaan päättää, mikäli korttelista 17120 on toteutettu vähintään 50 %.

Tonttipäällikön päätöksellä 2.7.2020 § 39 optiokorttelin 17116 varausta on tarkastettu siten, että korttelin 17116 asuntotonttien 1-5 suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Bonava Oy:lle (Y-tunnus 2592748-6) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun.

Päätöksen perusteluissa on todettu korttelin 17120 osalta tontin 1 olevan myyty ja tontin 2 pitkäaikaisesti vuokrattu, molempien kohteiden todetaan olevan valmiina loppuvuodesta 2020. Lisäksi tontti 6 (entiset tontit 3-4) on todettu myydyksi ja kohde valmistuvaksi 6/21. Tontin 5 hankkeen on todettu olevan käynnistymässä syksyllä 2020 ja valmistumassa 1/22. Koko korttelin 17120 osalta on lisäksi todettu rakenteilla olevan 49,3 % ja suunnitteilla 50,7 % koko korttelin rakennusoikeudesta. Näillä perusteiden päätöksessä on todettu korttelin 17120 toteuttajan (Bonava) noudattaneen rakentamisen aikatauluja sekä muutoin toimineen toteutussopimuksen ja kiinteistökauppojen esisopimusten edellyttämällä tavalla noudattaen luovutussuunnitelmojen ehtoja ja velvoitteita, jolloin ehdollisen varauksen tarkastaminen on ollut päätöstä tehtäessä perustelua, jotta optiokortteleiden suunnittelua voidaan jatkaa ehdollisen varauksen saajien toimesta ja rakennustyöt optiokortteleissa aloittaa niin, että sekä aloituskortteleiden että optiokortteleiden rakentaminen on valmiina koko aluetta koskevan rakentamisen aikataulun mukaisesti vuonna 2024.

Näillä perusteiden optiokorttelia 17116 koskevan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksyminen on nyt ajankohtaista. Bonava Suomi Oy:ltä saadun alustavan aikataulun mukaan optiokorttelin rakentaminen ensimmäisten tonttien osalta alkaisi syksyllä 2021.



Bonava Suomi Oy on esittänyt asemakaavasta poikkeavan tontinjako-  
luonnoksen, joka on hyväksytty Tontit –yksikössä 22.4.2020. Tonttija-  
koluonnoksessa esitetyt tontit poikkeavat asemakaavasta liitteen 4 mu-  
kaisesti. Jatkossa tonteista käytetään tonttijakoluonnoksen numeroin-  
nin mukaista numerointia, rakennusoikeutta sekä pinta-alaa jne., eikä  
asemakaavan merkittyjen tonttien numerointia/tietoja.

Hyväksytyn tonttijakoluonnoksen mukainen tonttijako on vireillä.

#### Tontin 17116/6 vuokrausperiaatteet

Tonttijakoluonnoksen mukainen tontti 17116/6 vuokrataan pitkäaikai-  
sesti Bonava Suomi Oy:lle tai sen perustamille/määräämille yhtiöille  
taikka perustettavien yhtiöiden lukuun.

Tonttijakoluonnoksen mukaisen asuinkerrostalojen korttelialueen (AK)  
tontin 17116/6 rakennusoikeus on 6 120 k-m<sup>2</sup> ja ensisijainen osoite  
Postipuistonpolku. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Tonttijakoluonnos liitteenä 4, kartta liitteenä 5.

#### 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-alueetta on todettu pohjavedessä kloorattuja  
hiilivetyjä. Tonttien 17116/6 ja 7 maaperässä on todettu kynnsarvon  
ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

#### Vertailutiedot

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen ja yh-  
denmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötar-  
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 hinnoi-  
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. kaupunginosan 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 tonttien osalta vähintään 31 (605 euroa / ind. 1951) euroa ja Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 37 (722 euroa / ind. 1951) euroa.

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

#### Vuosivuokra ja vuokra-aika

Asuinkerrostalotontin (AK) 17116/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 40 euroa.

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

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta vaparaahoitteisen tontin 17116/6 vuokrasta esitetään perittäväksi 80 % vuoden 2026 loppuun saakka. Muuten noudatetaan liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Hitas kohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusääntelyä koskevia ehtoja sekä Hitas sitoumusta koskevia ehtoja, kuten omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja.

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

#### Tonttien 17116/1, 5 ja 7 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 2 toteuttajaksi Bonava Suomi Oy on valittu kiinteistölautakunnan päätöksellä 18.5.2017 (276 §). Kaupunginvaltuusto on päättänyt 30.8.2017 (301 §) korttelin 17120/1, 3-5 tonttien myynnin oikeuttamisesta kaupunkiympäristölautakunnalle ja myyntiä koskeva toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimuksen on allekirjoitettu 19.2.2018. Nyt kyseessä olevan ns. optiokorttelin 17116 tonttien luovutuksissa on sovittu käytettävän yhteneviä periaatteita 19.2.2018 allekirjoitetun toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen kanssa. Koska asia on tullut vireillä ennen uusien linjausten hyväksymistä, on aikaisempien tontinluovutusperiaatteiden noudattaminen ja tonttien luovuttaminen myymällä perusteltua.

Tontit 17116/1, 5 ja 7 myydään Bonava Suomi Oy:lle ja/tai sen perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun yhteensä Kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.8.2014 (836 §) mukaisesti. Kauppahinta on yhteensä arviolta noin 8 775 000 miljoonaa euroa. Ensivaiheessa tehdään myytäviä tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus Bonava Suomi 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 todettakoon, että kaupunginvaltuusto on 30.8.2017 § 301 päättänyt Postipuiston asuinkortteleiden ja kiinteistökauppojen hyväksymisestä. Vapaaarahoitteisten omistusasuntojen käypä yksikköhinta on ollut korttelin 17115/2-6 asuinrakennusoikeuden osalta 800 euroa/k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilojen 400 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä korttelien 17120/1, 3-5 ja 17122/2-3 asuinrakennusoikeuden osalta 850 euroa/k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilojen 400 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistökaupan esisopimus on liitteenä 2.

## Toteutus sopimus



Toteutussopimuksessa sovitaan tonttien myynnin ja vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi kaupungin ja Bonava Suomi Oy:n välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista. Toteutussopimus allekirjoitetaan kaupungin ja Bonava Suomi Oy:n välillä.

Toteutussopimus on liitteenä 3.

**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
- 3 Toteutussopimus
- 4 Tonttijakoluonnos 17116
- 5 Asemakaavan muutos nro 12475

**Oheismateriaali**

- 1 Arviolausunto

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden ja Sippola-Alho