



30.05.2024

81 §**Asuntotontin (AK, 5 000 k-m²) lyhytaikaisen vuokrauksen vähäinen muuttaminen sekä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja rakentamisen aloittamiselle varatun määräajan jatkaminen (Laajasalo, Kruunuvuorenranta 49339/1)**

HEL 2022-014433 T 10 01 01 02

Stansvikinkallionkatu 8

Päätös

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti muuttaa lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten vuokratun tontin 49339/1 vuokrausta (asuntotontit-tiimin päällikön päätös 10.1.2023 (4 §) ja asuntotontit-tiimin päällikön päätös 9.10.2023 (203 §) seuraavasti:

- vuokra-aika päättyy entisen 31.3.2024 sijaan 31.5.2025
- vuokra-ajan jatkon ajalta ei peritä vuokraa

Samalla asuntotontit-tiimin päällikkö päätti jatkaa tontin 49339/1 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja rakentamisen aloittamiselle varattua määräaika (31.3.2024) 31.5.2025 asti.

Lopuksi asuntotontit-tiimin päällikkö totesi, ettei kaupunki vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

A1149-700

Päätöksen perustelut**Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata Laajasalon Kruunuvuorenrannan AK-tontin 49339/1 luovutettavaksi hintakilpailuilla kynnysrahamenettelyä käyttäen sääntelettömään omitus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan valitsemaan kilpailun perusteella po. tontille varauksen-saajan ja toteuttajan.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 1.3.2022 (126 §) varata hintakilpailun perusteella Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49339 tontin (AK) 1 (pinta-ala noin 1 511 m², os. Stansvikinkal-



30.05.2024

lionkatu) varauksensaajaksi Peab Oy:n päätöksestä ja sen liitteistä ilmenevin ehdoin 31.12.2024 asti.

Korttelin asuntotontti (AK) 49339/2 on varattu Settlementtiasunnot Oy:lle valtion korkotukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten ja asuntontti (AK) 49339/3 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 10.1.2023 (4 §) vuokrata tontin (AK) 49339/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ajalle 1.1.2023 - 31.12.2023. Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 9.10.2023 (203 §) jatkaa lyhytaikaisen vuokrauksen vuokra-aikaa 31.3.2024 saakka.

Piha-alueet ja pysäköinti

Asemakaavan nro 12410 mukaan asuntotonttien (AK) 49339/1, 2 ja 3 piha-alueet sijoittuvat korttelin keskellä olevalle yhteispihatontille (AK ah-pih). Po. tonttien asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoittuvat edellä mainitun yhteispihatontin alapuolelle maanalaisena pysäköintinä asemakaavassa kannen alaiseksi tilaksi osoitetulle alueelle. Maanalainen pysäköintilaitos toteutetaan asuntonttien yhteisenä.

Varausehtoja

Tontin (AK) 49339/1 varauspäätöksen mukaan varauksensaaja on muun muassa velvollinen noudattamaan tontin varausehtoina 24.9.2021 päivätystä tarjouspyynnöstä ”Laajasalon Kruunuvuorenranan Stansvikinkallion alueen tonttia (AK) 49399/1 koskeva hintakilpailu” (sis. tarjouspyyntöön tehdyt korjaukset ja täydennykset) ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja. Tarjouspyynnön kohdan 3.4. ”Tontin toteuttaminen ja varauksen määrääjat sekä niiden pidentäminen” mukaan sitova tavoite on, että tontin 49339/1 pitkäaikainen maanvuokrasopimus allekirjoitetaan ja po. tontin rakentaminen aloitetaan viimeistään 31.8.2023, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Todetaan, että tarjouspyynnön mukaan kaupunki voi perustellusta painavasta syystä myöntää mainittuun toteuttamisen määräaikaan pidennystä. Viivästykseen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu rakennuttajan (varauksensaaja) vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota rakennuttajan (varauksensaaja) ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon tontin varauspäätöksen tekemisen hetkellä ja jonka seurauksia rakennuttaja (varauksensaaja) ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa.

**Määräaikojen pidentäminen vuonna 2023**

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 9.10.2023 (203 §), että maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja rakentamisen aloittamiselle varattua määräaika (31.8.2023) jatketaan 31.3.2024 saakka. Samalla asuntotontit-tiimin päällikkö päätti jatkaa tontin lyhytaikaisen vuokrauksen voimassaoloaika 31.3.2024 saakka (aikaisempi vuokra-aika päättyi 31.12.2023). Jatkon osalta ei peritty vuokraa. Tuolloin kaupunki katsoi, että maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja rakentamisen aloittamiselle varattu määräaika (31.8.2023) on perusteltua jatkaa. Jatkamisen oli perusteltuna, sillä hakija ei ollut voinut vaikuttaa esimerkiksi ARAn käsittelyaikoihin tai päätöksiin. Hakija oli omassa toiminnassaan edennyt tarjouspyynnössä edellytetyn aikataulun mukaisesti ja laittanut tontin (AK) 49339/1 rakennuslupaprosessin vireille jo alkuvuodesta 2023. Hakemuksessaan Peab Oy (hakija) perusteli jatkoa alueryhmätyöskentelyn keskeneräisyydellä (tontin (AK) 49339/1 rakennuslupaprosessi edellytti kaikkien korttelia 49339 koskevien hankkeiden alueryhmätyöskentelyn valmistelusta). Hakija perusteli määräaikojen jatkamista koskevaa hakemustaan myös sillä, että korttelin 49339 rakentaminen tulee esirakentamisen ja pysäköintilaitoksen osalta aloittaa yhtäaikaaisesti eikä tontin (AK) 49339/1 rakentamista voitu aloittaa ennen kuin tontit (AK) 49339/2 ja 3 ovat saaneet ARA-rahoituspäätöksen tai asiasta on olemassa muu sopimusratkaisu. Lisäksi hakemuksessa mainittiin, että myös katurakentamisen aikataulu vaikuttaa korttelin rakentamisaikatauluun.

Hakemus määräajan pidentämiseksi

Peab Oy (varauksensaaja) on toimittanut tontit-yksikölle 16.5.2024 päivätyn hakemuksen, jolla se pyytää tarjouspyynnössä tontin (AK) 49339/1 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja tontin rakentamisen aloittamiselle varatun määräajan (alkuperäinen määräaika 31.8.2023 ja asuntotontit-tiimin päällikön päätöksellä 9.10.2023 (203 §) jatkettu 31.3.2024) pidentämistä 31.5.2025 saakka. Samalla hakija hakee lyhytaikaisen vuokrauksen vuokra-ajan jatkamista 31.5.2025 saakka. Hakija perustelee hakemustaan sillä, että Stansvikinkallion kaava-alueella tehty katurakentamista koskeva valitus on keskeyttänyt alueen katurakentamistyöt. Korttelin 49339 hankkeiden aloituksia ei näin ollen ole voitu edistää. Edelleen hakija esittää, että, kuten edellä on jo mainittu, kortteli 49339 on yhtenäinen kilpailun mukainen suunnittelukokonaisuus, jonka rakentaminen on esirakentamisen ja pysäköintilaitoksen osalta aloitettava yhtäaikaaisesti. Rakennustöitä korttelin yksittäisillä tonteilla ei voida aloittaa ennen kuin kaikkien osapuolten aloitusedellytykset ovat olemassa, vähintään esirakentami-



30.05.2024

seen ja yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen sitoutumisen osalta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että hakemuksessa oli kirjoitusvirhe. Määräaikoja pyydettiin jatkamaan 30.5.2025 saakka. Toukokuussa on 31 päivää ja vuokraukset päättyvät kuun loppuun.

Määräajan pidentäminen

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja rakentamisen aloittamiselle varattu määräaika (alkuperäinen määräaika 31.8.2023, jatkettu 31.3.2024) on perusteltua jatkaa. Jatkamista voidaan pitää perusteltuna, sillä hakija ei ole voinut vaikuttaa katurakentamisesta tehtyyn valitukseen eikä esimerkiksi ARAn käsittelyaikoihin tai päätöksiin. Hakija on omassa toiminnassaan pyrkinyt edistämään tontin 49339/1 toteuttamista ja laittanut tontin (AK) 49339/1 rakennuslupaprosessin vireille jo alkuvuodesta 2023.

Katurakentamisen osalta todetaan, että kortteli 49339 rajautuu pohjoisessa Koirasaarentiehen, joka on jo rakennettu. Tontti (AK) 49339/1 sijoittuu korttelin eteläosaan. Etelässä kortteli (ja tontti 49339/1) rajautuu Stanvikinkallionkatuun. Stansvikinkallionkadun rakentaminen on keskeytetty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen (ELY) tehdyn katurakentamiseen alueella liittyvän hallintopakkohakemuksen takia. On todennäköistä, että ELY:n päätöksestä jatkovalitaan. Katurakentamista ei (todennäköisesti) päästä alueella edistämään vielä hetkeen.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja rakentamisen aloittamiselle varattua määräaika (alkuperäinen määräaika 31.8.2023, jatkettu 31.3.2024) jatketaan 31.5.2025 saakka. Samalla jatketaan tontin lyhytaikaisen vuokrauksen voimassaoloaika 31.5.2024 saakka (nykyinen vuokra-aika päättyy 31.3.2024). Jatkon osalta ei peritä vuokraa.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023 (197 §) siirtää kaupunkiympäristölautakunnan hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 8 kohdan toimivaltaansa päättää kiinteistöjen varauksista kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuuden asuntotontit-tiimin päällikölle siten, että asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontinvarausehtojen vähäisistä tarkistamisista.

Edelleen kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 4.4.2023 (196 §) delegoinut hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 1-9 kohtien



30.05.2024

mukaista toimivaltaansa päättää toimielinten päättämien sopimusehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä muun muassa kaupunkiympäristötoimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asuntotontit-tiimin päällikölle.

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kaupunginkanslia



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 81 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimussajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



30.05.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

8 (8)

30.05.2024

Miia Pasuri
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 31.05.2024.**Postiosoite**PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6