



09.10.2023

**203 §****Asuntotontin (AK, 5 000 k-m<sup>2</sup>) 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 §) (A1149-700) seuraavasti:

- vuokra-aika päättyy entisen 31.12.2023 sijaan 31.3.2024
- vuokra-ajan jatkon ajalta ei peritä vuokraa

Samalla asuntotontit-tiimin päällikkö päätti jatkaa tontin 49339/1 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja rakentamisen aloittamiselle varattua määräaikaa (31.8.2023) 31.3.2024 saakka.

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 varauksensaajan 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 m<sup>2</sup>, os. Stansvikinkallionkatu) 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.



09.10.2023

## 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. Tontteja 49339/2 ja 3 ei vielä ole vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

## 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. Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästyks 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.

## Hakemus määräajan pidentämiseksi

Peab Oy (varauksensaaja) on toimittanut tontit-yksikölle 25.5.2023 päivätyn hakemuksen, jolla se pyytää tarjouspyynnössä tontin (AK) 49339/1 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja tontin rakentamisen aloittamiselle varatun määräajan (31.8.2023) pidentämistä. Hakija perustelee hakemustaan sillä, että korttelia koskeva alueryhmätyöskentely on vielä osin kesken. Tontin (AK) 49339/1 ra-



09.10.2023

kennuslupaprosessi kuitenkin edellyttää kaikkien korttelia 49339 koskevien hankkeiden alueryhmätyöskentelyn valmistelusta. Hakija mainitsee myös, että rakennuslupien käsittelyajat ovat pitkittyneet. Näin ollen tarjouspyynnön mukainen tavoiteaikataulu ei ole tontin 49339/1 osalta mahdollinen. Hakija perustelee hakemustaan lisäksi sillä, että korttelin 49339 rakentaminen on esirakentamisen ja pysäköintilaitoksen osalta aloitettava yhtäaikaisesti eikä tontin (AK) 49339/1 rakentamista ei voida aloittaa ennen kuin tontit (AK) 49339/2 ja 3 ovat saaneet ARA-rahoitus päätöksen tai asiasta on olemassa muu sopimusratkaisu. Lopuksi hakija mainitsee, että myös katurakentamisen aikataulu vaikuttaa korttelin rakentamisaikatauluun.

### Määräajan pidentäminen

Kaupunki katsoo, että maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja rakentamisen aloittamiselle varattu määräaika (31.8.2023) on perusteltua jatkaa. Jatkamista voidaan pitää perusteltuna, sillä hakija ei ole voinut vaikuttaa esimerkiksi ARAn käsittelyaikoihin tai päätöksiin. Hakija on omassa toiminnassaan edennyt tarjouspyynnössä edellytetyn aikataulun mukaisesti ja laittanut tontin (AK) 49339/1 rakennuslupaprosessin vireille jo alkuvuodesta 2023.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja rakentamisen aloittamiselle varattua määräaika (31.8.2023) jatketaan 31.3.2024 saakka. Samalla jatketaan tontin lyhytaikaisen vuokrauksen voimassaoloaika 31.3.2024 saakka (nykyinen vuokra-aika päättyy 31.12.2023). Jatkon osalta ei peritä vuokraa.

Katurakentamisen osalta todetaan, että kortteli 49339 rajautuu pohjoisessa Koirasaarentiehen, joka on jo rakennettu. Etelässä kortteli rajautuu Stanvikinkallionkatuun, jonka rakentaminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2023. Tontti 49339/1 sijoittuu korttelin eteläreunaan Stanvikinkallionkadun varrelle. Stansvikinkallionkadun rakentamisen aikataulu vaikuttanee osaltaan tontin (AK) 49339/1 rakentamisen aikatauluun ja rakentaminen on yhteensovitettava katurakentamisen kanssa.

### 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.



09.10.2023

Tontin 49339/1 varaus perustuu kaupunginhallituksen päätökseen 10.6.2019 (446 §) sekä kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen 1.3.2022 (126 §). Tämän vuoksi asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään varausehdon vähäisestä muuttamisesta.

**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 203 §.**

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 tiedoksisaannista.

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:

---

**Postiosoite**

PL 58213  
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



09.10.2023

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](mailto: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**

7 (7)

09.10.2023

Miia Pasuri  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 09.10.2023.