



27.03.2024

17 §

Kiinteistökaupan esisopimuksen ja määräalan maanvuokrasopimuksen vähäinen muuttaminen (Pasila, Postipuisto, tontti 17115/5)

HEL 2023-008847 T 10 01 01 01

Rullakkokuja 3

Päätös

Tontit-yksikön päällikkö päätti vähäisesti muuttaa

A

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17115 tontteja 2, 4–7 koskevaa Rakennusliike Evälahti Oy:n kanssa 27.2.2018 allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta liitteen 1 mukaisesti.

B

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17115 tontin 5 (kiinteistötunnus 91-17-115-5, pinta-ala 2 024 m², os. Rullakkokuja 3) Rakennusliike Evälahti Oy:n kanssa 25.5.2022 allekirjoitettua määräalan pitkäaikaista vuokrausta (nro 26315, A1117-221) liitteen 2 mukaisesti.

Samalla tontit-yksikön päällikkö päätti

- Valtuuttaa sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön, lakimiehen/kiinteistölakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut sopimustäydennykset ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.
- että Rakennusliike Evälahti Oy:n tulee ilmoittaa erikseen edellä mainittujen sopimusten allekirjoittamista varten tarvittavat tiedot jäljempänä mainitun linkin mukaisesti

[Allekirjoitukseen ilmoitettavat tiedot](#)

- Todeta, ettei kaupunki vastaa Rakennusliike Evälahti Oy:lle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu ja muista kuluista, jotka saattavat aiheutua siitä, että päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

(A1117-221)



27.03.2024

Päätöksen perustelut

Rakennusliike Evälahti Oy on esittänyt Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle 13.10.2023 lähettämässään hakemuksessa tontin 17115/5 kauppaan liittyen 27.2.2018 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen kohdan 9 mukaista määräajan siirtämistä vedoten perusteluissaan mm. markkinatilanteeseen. Päätöksellä myönnettävä määräaika on 30.6.2024 saakka eli lisäaikaa kaupan tekemiseen myönnetään kuusi (6) kuukautta.

Toisena muutoksena Rakennusliike Evälahti Oy on esittänyt hakemuksessa tontille 5 käyttötarkoituksen muutosta, jossa vapaarahoitteisen omistusasumisen lisäksi sallittaisiin myös vapaarahoitteinen vuokra-asuminen, vedoten perusteluissaan siihen, että korttelin 17115 valmistuminen olisi mahdollista nopeammassa aikataulussa eikä kortteli jäisi kaupunkikuvallisesti toiminnallisesti keskeneräiseksi pitkäksi aikaa.

Rakennusliike Evälahti Oy on noudattanut muutoin aloituskorttelin osalta kiinteistökaupan esisopimusta täsmällisesti ja rakennukset ovat valmistuneet ajallaan. Rakennusliike Evälahti Oy:llä on valmiina ja käyttöönotettuna korttelissa tontit 2, 4, 6 ja 7. Lisäksi korttelissa ovat käyttöönotettuna tontit 1, 3 ja 8. Esitetty aikataulumuutos koskee kortteliin viimeisenä rakentuvaa tonttia 5, jolle Rakennusliike Evälahti Oy:lla on lainvoimainen rakennuslupa (17-2422-22-A). Kun tarkastellaan vuokran osuutta kortteleittain, päätöksellä myönnettävä käyttötarkoituksen muuttaminen ei lisää vuokra-asuntojen määrää korttelissa kohtuuttomasti. Lisäksi vuokra-asuntotuotannon myöntäminen yhdelle tontille edistää koko korttelin 17115 valmistumista.

Nyt tehtävä päätös kiinteistökaupan esisopimuksen vähäisestä muuttamisesta on Helsingin kaupungin ja Rakennusliike Evälahti Oy:n välillä 27.2.2018 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen kohdan 9 mukainen. Kauppahintaa tullaan korottamaan esisopimuksen ehtojen mukaisesti korolla, joka kolme (3) prosenttia. Määräajan siirtäminen ei muuta muutoin sopimuksessa sovittuja periaatteita ja on perusteltu arvioitaessa Rakennusliike Evälahti Oy:n lähettämää hakemusta perusteluineen sekä toteuttamista määrittävää kiinteistökaupan esisopimusta ehtoineen ja aikatauluineen sekä arvioiden kokonaisuutena hakijan toimintaa projektialueella. Muutos on ohjeellisia tonttipoliittisia toimenpiteitä ja periaatteita asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä koskevan kaupunginhallituksen päätöksen 12.2.2024 (94 §) mukainen. Mainitut periaatteet ja toimenpiteet ovat voimassa määräaikaisesti 31.12.2025 saakka, ellei erikseen toisin päätetä. Selvytyden vuoksi todettakoon, että kaikkien toteuttajaryhmän hakualueelle 1 kortteliin 17115 toteuttamisen tonttien (tontit 1–8) tulee



27.03.2024

valmistua viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteuttavan tontin rakentamisen alkamisesta tai kahden vuoden kuluttua viimeisen tontin rakentamisen aloittamisesta, mikäli tämä ajankohta on myöhemmin kuin ensin mainittu määräaika. Lisäksi pihakannen rakentamista ja tilapäistä ajoluiskaa varten tehtyä määräalan vuokrausta on perusteltua jatkaa samalla päätöksellä tontin kauppojen aikataulua vastaavaksi.

Toimivalta**Päätöskohta A**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023 (196 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1–9 kohtien mukaista toimivaltaansa päättää toimitilien päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, asuntontit-tiimin päällikölle sekä toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle.

27.2.2018 Helsingin kaupungin ja Rakennusliike Evälahti Oy:n välillä allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen kohdan 9. mukaan kaupunki voi perustellusta syystä myöntää tontin kauppahinnan maksamisen ja tontin valmistumisen määräaikoihin pidennystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan. Määräaikaan myönnetään kuusi kuukautta pidennystä, jonka johdosta kiinteistökaupan esisopimukseen tehdään päätöksessä esitetyt vähäiset muutokset.

Sopimukseen tehtävät muutokset ja lisäys ovat kokonaisuutena arvioitaessa vähäisiä, täten tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

Päätöskohta B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023 (196 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1–9 kohtien mukaista toimivaltaansa päättää toimitilien päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, asuntontit-tiimin päällikölle sekä toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle. Tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen antamaan vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m².



27.03.2024

Helsingin kaupungin ja Rakennusliike Evälahti Oy:n välillä on allekirjoitettu 25.5.2022 maanvuokrasopimus tontin 17115/5 määräalan pitkäaikaisesta vuokraamisesta. Maanvuokrasopimus koskee asuntotontin 17115/5 noin 1 417 m² määräalalle rakennettavan pihakannen ja väliaikaisen ajoluiskan rakentamisesta, johon ei kohdistu tontin 17115/5 rakennusoikeutta. Asuntorakentaminen aloittaminen tontille 17115/5 ei ole sallittua ennen tontin myyntiä. Nyt tehtävässä päätöksessä muutetaan aikaisemmin tehdyn maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa koskevaa ehtoa siten, että vuokra-aika päättyy asuntotontin 17115/5 kauppakirjojen allekirjoitukseen tai viimeistään 30.6.2024 mennessä.

Rakennusoikeus ei ylitä 3 000 k-m² eikä vuokra-aika 30 vuotta, täten tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään vuokrauksen muutoksesta.

Lisätiedot

Jenni Leikas, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310
jenni.leikas(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimuksen täydentäminen
- 2 Maanvuokrasopimuksen täydentäminen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Rakennusliike Evälahti Oy

Kymp/kaupunginkaupat/maankäyttösopimukset

Kymp/maaomaisuus/kaupat

Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kaupunginkanslia



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 17 §.

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 oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



27.03.2024

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

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

27.03.2024

Timo Laiho
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.03.2024.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6