



16.11.2022

217 §**Asuntotontin varauspäätöksen tarkistaminen (Vuosaari, tontti (AR) 54074)**

HEL 2022-013366 T 10 01 01 00

Punakiventie 8

Päätös

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti tarkistaa tonttia (AR) 54074/3 koskevaa varauspäätöstä (tonttipäällikkö 29.3.2019 (22 §)) seuraavasti:

- Varauksensaaja on Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy:n (Y-tunnus 2720076-6) sijaan Pallas Kodit Oy (Y-tunnus 2974486-3) ja JRH Invest Oy (Y-tunnus 2869558-8) yhdessä.
- Uudet varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan alkuperäisen varauspäätöksen ehtoja.
- Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(varaustunnus A1154-922, lyhytaikaisen vuokrauksen tunnus A1154-954)

Päätöksen perustelut**Hakemus**

Päätös perustuu Pallas Kodit Oy:n 9.10.2022 lähettämään varauksen muuttamista koskevaan hakemukseen. Hakemuksen mukaan varauksensaajiksi tulevat JRH Invest Oy (Y-tunnus 2869558-8) ja Pallas Kodit Oy (Y-tunnus 2974486-3) yhdessä. Toinen hakijoista toimii perustajaurakoitsijana ja toinen yhtiö rakennuttajakonsulttina.

Aiempi varauspäätös ja varausehdot

Tonttipäällikkö päätti 29.3.2019 § 22 varata tontin 54074/3 Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2720076-6) 31.12.2020 saakka. Varauksessa tulee toteuttaa tontille vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja. Lisäksi varauksensaajan on noudatettava päätöksen liitteenä olevia yleisiä varausehtoja.

Varauspäätös (päättökohta B) ja päätökseen liittyvät yleiset varausehdot ovat tämän päätöksen liitteenä.

Lyhytaikainen vuokraus ja rakennuslupa**Postiosoite**

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@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



16.11.2022

Tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 2.10.2020 § 200 vuokrannut tontin 54074/3 Pallas Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2974486-3) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.10.2020 - 15.10.2021. Lyhytaikainen vuokraus tehtiin varauksensaajan hakemuksesta Pallas Kodit Oy:lle. Sittemmin alkuperäinen varauksensaaja on tehnyt konkurssin.

Tontille (AR) 54074/3 on myönnetty rakennuslupa (54-2988-21-A) ja se on tullut lainvoimaiseksi 23.12.2021.

Varauksensaajan tarkistaminen

Varauksensaajan tarkistaminen perustuu lyhytaikaisessa vuokrauksessa olevaan erityisehtoon, joka kuuluu seuraavasti:

Vuokralaisen tulee esittää uskottava selvitys rakennushankkeen toteutuksen järjestämisestä ja rahoituksen järjestämisestä nimeämällä RS-pankit ennen pitkäaikaista maanvuokrausta. Vuokranantajalla on seuraamuksetta oikeus olla tekemättä pitkäaikaista maanvuokrasopimusta, mikäli vuokralaisen toimittama selvitys ei ole uskottava.

RS-asiakirjojen säilyttäjänä hankkeessa on aluehallintovirasto, joten rakennushankkeen toteutuksen ja rahoituksen järjestämisestä esitetävän selvityksen uskottavuus pitkäaikaisen vuokrauksen näkökulmasta tuli arvioida muutoin. Hanke esitti ratkaisuksi toimintamallia, jossa hankkeen valmistumisen turvaava rahoitus saadaan siinä tapauksessa, ettei riittävää asunto-osakkeiden varausastetta saavutettaisi. Tarvittava pääoma saataisiin toiselta varauksensaajaksi esitettävältä taholta (JRH Invest Oy). Mainittu varauksensaaja tulee ensin merkitsemään itse asunto-osakkeita rahoitusta vastaan ja myy asunto-osakkeet kuluttajille. Järjestelyn tarkoituksena ei ole asuntojen jääminen sijoitusasunnoiksi, joka olisikin varausehtojen, lyhytaikaisen vuokrauksen ja tulevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vastaista, koska tontille tulee kaikkien edellä mainittujen päätösten ja tulevan maanvuokrasopimuksen mukaan toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Lyhytaikaisen vuokrauksen vuokralainen (Pallas Kodit Oy) on North European Invest Oy:n (Y-tunnus 2253560-4) tytäryhtiö ja se on perustanut tulevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokralaisiksi tulevat asunto-osakeyhtiöt (Asunto Oy Helsingin Vuosaarenpuisto (Y-tunnus 3233122-6) ja Asunto Oy Helsingin Punakivenpuisto (Y-tunnus 3254389-4)).

Pitkäaikainen vuokraus

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

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



16.11.2022

Pitkäaikainen vuokraus perustetuille asunto-osakeyhtiöille yhteisesti määräosin tullaan tekemään tämän varauksen muutosta koskevan päätöksen jälkeen.

Toimivalta

Maankäyttöjohtaja päätti 2.6.2017 (8 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaisista toimivaltaansa päättää kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö on siten toimivaltainen myös muuttamaan tekemäänsä päätöstä.

Tonttipäällikkö on tonttia 54074/3 koskevassa varauspäätöksessä (29.3.2019 § 22, päätöskohta C) päättänyt, että asuntotontit-tiimin tiimipäälliköllä on oikeus tehdä varauksensaajia koskevia muutoksia ja muutoin varauspäätökseen vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia. Asuntotontit-tiimin päällikkö on siten toimivaltainen muuttamaan varauksensaajaa.

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31576
minja.mehtala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttipäällikön päätös 29.3.2019 § 22
- 2 Tonttipäällikön päätöksen liite, yleiset varausehdot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Varauksensaaja

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



16.11.2022

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 217 §.

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, 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



16.11.2022

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

6 (6)

16.11.2022

Miia Pasuri
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 16.11.2022.**Postiosoite**PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@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