



21.05.2024

24 §**Maankäyttösopimuksen tarkistaminen (Oulunkylä, Veräjämäki)**

HEL 2024-003667 T 10 01 00

Päätös

Tontit-yksikön päällikkö päätti tarkistaa Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) kiinteistöä 91-422-6-58-M502 koskevaa 21.2.2018 allekirjoitettua maankäyttösopimusta (ED 3992) seuraavasti:

- sopimuksen mukainen ARA-vuokra-asuntotuotantoa koskeva velvoite siirretään Asunto Oy Ogelinverso I-VI:lta Oulun Rakennusteho Oy:n vastattavaksi.
- ARA-vuokra-asuntotuotannon toteuttamisaikaa ja mahdollisen lisäkorvauksen maksuaikaa jatketaan liitteenä nro 1 olevan tarkistetun sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin aiemman 25.10.2023 sijaan 30.6.2025 saakka.

Samalla tontit-yksikön päällikkö päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta - tiimin päällikön, että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Sopimuksen tarkistus tulee voimaan sen allekirjoituksin. Muutoin noudatetaan alkuperäisen sopimuksen (ED 3992) entisiä ehtoja.

(MA128-2)

Päätöksen perustelut**Alkuperäinen maankäyttösopimus**

Helsingin kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Oulun Rakennusteho Oy:n omistamat Asunto Oy:t Ogelinverso I-VI (jäljempänä Maanomistaja) ovat 21.2.2018 allekirjoittaneet asemakaavan muutosehdotukseen nro 12440 liittyvän maankäyttösopimuksen (ED 3992), jossa osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

AM-ohjelma

Maanomistaja sitoutuu täyttämään kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi yhteensä noin 1 350 k-m² valtion pitkäaikaisel-



21.05.2024

la korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon.

Maanomistajan tulee ilmoittaa valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoittamien ARA-vuokra-asuntojen kerrosala Kaupunkiympäristön tontti-yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

Mikäli edellisen mukaista rakentamisvelvoitetta ei ole viiden vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen korvauksen erääntymisestä rakennettu eikä rakennusta hyväksyty käyttöön otettavaksi, Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille 500 000 euron lisäkorvauksen, jolloin yhtiö vapautuu edellä mainitusta velvoitteesta.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu Maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä, maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelu voi myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

AM-velvoitteen toteuttamisen määräaika on päätynyt 25.10.2023, joten Kaupunki pyysi kirjeellä 7.11.2023 Maanomistajalta selvitystä ARA-velvoitteen toteuttamisesta.

Sopimuksen tarkistaminen

AM-velvoitteen siirtäminen ja lisäaika toteuttamiselle ja velvoitteen siirtäminen

Oulun Rakennusteho Oy:n antaman selvityksen mukaan alkuperäisen sopimuksen sopimusosapuolet, Asunto Oy Ogelin Verso I -VI eivät ole enää Oulun Rakennusteho Oy:n omistuksessa, joten yhtiö pyytää, että sopimuksen AM-velvoitteen ARA-asuntotuotannon toteuttaminen ja mahdollisen lisäkorvauksen maksaminen korotuksineen siirretään Asunto Oy Ogelin Verso I-VI:lta kokonaan Oulun Rakennusteho Oy:n vastattavaksi.

Sopimuksen mukaista ARA-velvoitetta ei ole pystytty toteuttamaan määräaikaan mennessä mm. rakennusalan ennakoimattoman kriisin ja korkojen nousun vuoksi. Edellä mainittuihin perusteisiin viitaten yhtiö pyytää kaupungilta lisäaikaa ARA-velvoitteen toteuttamiseen tai lisäkorvauksen maksamiseen.

Velvoitteen siirtämistä ja lisäajan antamista ARA-velvoitteen toteuttamiselle voidaan pitää perusteltuna.

Kaupunki siirtää AM-velvoitteen Oulun Rakennusteho Oy:lle ja myöntää ARA-asuntotuotannon toteuttamiseen lisäaikaa seuraavin ehdoin:

- Oulun Rakennusteho Oy:n tulee toimittaa AM-velvoitetta koskeva ARA-osapäätös Kaupungille viimeistään 30.6.2024. Mikäli päätöstä



21.05.2024

ei ole toimitettu Kaupungille edellä mainitussa määräajassa, Oulun Rakennusteho Oy sitoutuu maksamaan 500 000 euron suuruisen lisäkorvauksen Kaupungille. Korvausta korotetaan 4,75 %:n korolla alkuperäisen sopimuksen ARA-velvoitteen toteuttamista koskevasta määräajasta 25.10.2023 laskun eräpäivään 30.7.2024 saakka. Kaupunki lähettää lisäkorvausta koskevan laskun Oulun Rakennusteho Oy:lle ilman erillistä ilmoitusta.

- Mikäli ARA-osapäätös on saatu ja toimitettu kaupungille 30.6.2024 mennessä, rakennuksen toteuttamiselle annetaan lisääaikaa 30.6.2025 saakka. Mikäli rakennus ei ole valmistunut edellä mainittuun määräaikaan mennessä, Oulun Rakennusteho Oy sitoutuu maksamaan 500 000 euron suuruisen lisäkorvauksen Kaupungille. Korvausta korotetaan 4,75 %:n korolla alkuperäisen sopimuksen ARA-velvoitteen toteuttamista koskevasta määräajasta 25.10.2023 laskun eräpäivään 30.7.2025 saakka. Kaupunki lähettää lisäkorvausta koskevan laskun Oulun Rakennusteho Oy:lle ilman erillistä ilmoitusta.

Esitetty muutos edellyttää, että alkuperäiseen sopimukseen (ED 3992) tehdään liitteenä 1 olevan tarkistetun sopimusluonnoksen mukaiset muutokset.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on siirtänyt 4.4.2023 tekemällään päätöksellä hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1-9 kohtien mu-
kaista toimivaltaansa päättää toimielimien päättämien sopimusten ehto-
jen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä kaupunkiympäristön toimialan
maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit-yksikön
päällikölle muiden viranhaltijoiden ohella.

Lisätiedot

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarkistettu sopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

4 (7)

21.05.2024

Sopimusosapuoli

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

KYMP Maankäyttösopimuk-
set

Liite 1

PostiosoitePL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 24 §.

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 oikaisuvaatimusajan 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:



21.05.2024

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

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

21.05.2024

Timo Laiho
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 21.05.2024.

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