



## § 185

### Asuntotontin (kerrostalo, 8 750 k-m<sup>2</sup>) myyminen Asunto Oy Helsingin Atlantinkatu 12:lle vapaarahoitteisia vuokra- ja omistusasuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20828/8)

HEL 2018-003522 T 10 01 01 01

Atlantinkatu 12

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20828 tontin 8 (kiinteistötunnus 91-20-828-8, pinta-ala 1 888 m<sup>2</sup>, os. Bermudankuja) Asunto Oy Helsingin Atlantinkatu 12:lle (Y-tunnus 2805386-8, jäljempänä: ”ostaja”) asuntotarkoituksiin 10 062 500,00 euron kauppahinnalla ja liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla sekä jäljempänä mainituin ehdoin:

1

Mikäli tontin kiinteistökaupan tekeminen viivästyy, tarkistetaan kauppahintaa 1.1.2019 alkaen sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

2

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, ettei kaupunki vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin myyntiä koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, tehdyn kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa hallinto- ja tuki- palvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti, että päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman, ellei erikseen toisin ole päätetty tai kaupunkiympäristölautakunta myöhemmin toisin päättää.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438



10.04.2018

Asia/7

kristian.berlin(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Tontin 20828-8 kauppakirja, luonnos
- 2 Pelastustien viitteellinen sijainti
- 3 Kopio asemakaavamuutoksen nro 12331 kaavakartasta
- 4 Hakemus

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Sato Oyj

Kaupungin kiinteistökaupat

Jätkäsaaren jätteen putkikeräys  
Oy

Sito Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-  
päristölaoutakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-  
päristölaoutakunta

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-  
päristölaoutakunta

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti 27.4.2015 (438 §) varata Sato Oyj:lle (jäljem-  
pänä myös ”Sato”) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisata-  
ma) korttelin nro 20828 suunnitellun tontin nro 1 asunohankkeiden  
suunnittelua varten 31.12.2017 saakka. Kyseessä on Saton 75-vuotis-  
juhlahanke, jonka tavoitteena on korkeatasoisten vapaarahoitteisten  
vuokra- ja omistusasuntojen sekä korkeatasoisten ja kohtuuhintaisten  
Hitas-omistusasuntojen toteuttaminen.

Sato on varausehtojen mukaisesti järjestänyt tontin suunnittelusta kan-  
sainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Ohjeellisesta kaavatontista  
20828/1 on sittemmin varauspäätöksen ehtojen mukaisesti muodostet-  
tu tontit 20828/7 ja 8, joista tontille 20828/7 toteutetaan vapaarahoittei-



sia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin. Varauspäätöksen mukainen vapaarahoitteinen vuokra- ja omistusasuntotuotanto toteutetaan nyt myyntipäätöksen kohteena olevalle tontille 20828/8.

Tontille 20828/8 toteutetaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja yhteensä 147 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on noin 46 h-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinnaksi esitetään kaupunginvaltuuston myyntiperustepäätöksen 27.9.2017 (326 §) mukaisesti 10 062 500,00 euroa, joka vastaa asuinrakennusoikeuden osalta yksikköhintaa 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tontin myynti on viivästynyt kaupunginvaltuuston myyntiperustepäätöksestä tehdyn valituksen johdosta. Kaupunki on pyytänyt valituksen hylkäämistä perusteettomana ja antanut asiaa koskevan lausuntonsa Helsingin hallinto-oikeudelle. Helsingin kaupunginhallitus päätti 22.1.2018 (23 §), että mainittu kaupunginvaltuuston myyntiperustepäätös saadaan panna täytäntöön tehdystä valituksesta huolimatta. Lisäksi hallinto-oikeus on tehnyt asiaa koskevan välipäätöksen, jonka mukaan täytäntöönpanon kieltämiselle ei ole ilmennyt aihetta.

Sato Oyj, Lakea Oy ja Helsingin kaupungin asuntotuotanto ovat lähettäneet kaupunkiympäristön toimialalle osoitetun 13.3.2018 päivätyn hakemuksen, jossa ne pyytävät tontin 20828/8 kiinteistökaupan kiireistä täytäntöönpanoa. Hakemuksen perustelujen ja suoritun arvioinnin perusteella voidaan todeta, että tontin 20828/8 kiinteistökaupan edelleen lykkääntymisestä aiheutuva haitta olisi sekä kaupungin että korttelin 20828 tonttien 2, 3, 7 ja 8 varauksensaajien kannalta niin merkittävä, että on olemassa erittäin painavat perusteet kiinteistökaupan täytäntöönpanolle tehdystä valituksesta huolimatta. Näin ollen lautakunnalle esitetään, että tontin 20828/8 lopullinen myyntipäätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saavuttanut lainvoiman, jollei toisin pääte-

## Esittelijän perustelut

Hakemus

Sato Oyj c/o Asunto Oy Helsingin Atlantinkatu 12 pyytävät 18.12.2017 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle toimitetulla hakemuksella, että kaupunkiympäristölautakunta myisi Asunto Oy Helsingin Atlantinkatu 12:lle asuntotarkoituksiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20828 tontin 8.

## Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 27.4.2015 (438 §) varata Sato Oyj:lle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20828 suun-



nitellun tontin nro 1 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka muun ohella seuraavin ehdoin:

- Tontin rakennusoikeudesta enintään noin 8 800 k-m<sup>2</sup> tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on tällöin pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.

- Tontin rakennusoikeudesta vähintään noin 3 000 k-m<sup>2</sup> tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan kohteen Hitas-hankintahinnan määräytymisen periaatteista ennen kohteen markkinoinnin aloittamista.

Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m<sup>2</sup>. Kiinteistöviraston tonttiosasto voi perustellusta syystä myöntää mainittuun keskipinta-alavaatimukseen vähäisiä muutoksia.

- Osapuolet toteavat, että hanke on Sato Oyj:n 75-vuotisjuhlahanke, jonka tavoitteena on korkeatasoisten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä korkeatasoisten ja kohtuuhintaisten Hitas-omistusasuntojen toteuttaminen varausalueelle.

Varauksensaaja on tätä varten velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontista kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun.

Varauksensaajan hanke tulee suunnitella ja rakentaa voittaneen ehdotuksen mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Hankkeen pääsuunnittelija sekä tontin rakentamista koskevat rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston sekä Länsisataman aluetyöryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan hankkeen toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Ohjeellisesta kaavatontista 20828/1 on varauspätöksen ehtojen mukaisesti muodostettu tontit 20828/7 ja 8, joista tontille 20828/7 toteute-



taan varauspäätöksen mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin. Tontin 20828/7 rakennusoikeus on yhteensä 3 050 k-m<sup>2</sup>. Varauspäätöksen mukainen vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto toteutetaan tontille 20828/8, jonka rakennusoikeus on yhteensä 8 750 k-m<sup>2</sup>.

#### Varausehtojen muuttamista koskeva päätös

Kaupunginhallitus päätti 28.8.2017 (760 §) muuttaa Sato Oyj:lle kaupunginhallituksen päätöksellä 27.4.2015 (438 §) varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20828 tontin nro 8 varausehtoja seuraavasti:

- Tontti tulee toteuttaa pääosin vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Tontille toteutettavista asunnoista enintään noin 30 % voidaan kuitenkin toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina ilman Hitas-ehdoja.

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 27.4.2015 (438 §) mukaisia ehtoja.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 13.1.2017 (18 §) vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20828 tontin 8 (kiinteistötunnus 91-20-828-8, pinta-ala 1 888 m<sup>2</sup>, os. Atlantinkatu) Asunto Oy Helsingin Atlantinkatu 12 -nimiselle yhtiölle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ja ajaksi 16.1.2017 – 15.1.2018.

#### Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeus

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 11.9.2017 (8 §) hyväksyä Arkkitehti-toimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy:n laatimat tontin rakennuslupa-suunnitelmat. Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja yhteensä 147 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on noin 46 h-m<sup>2</sup>. Tontin varauspäätökseen ei sisälly asuntojen keskipinta-ala- tai muita vastaavan kaltaisia vaatimuksia. Lainvoimaisen rakennusluvan mukaan tontin käyttämä rakennusoikeus on 8 750 k-m<sup>2</sup>.

#### Hankkeen energiatehokkuus

Sato Oyj:n toimittaman energiatodistuksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen laskennallinen kokonaisenergiankulutus (E-luku) on 107 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi. Rakennus täyttää siten rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) mukaisen energiatehokkuusluokan C vaatimukset tontin varausehtojen mukaisesti.

#### Asemakaava- ja tonttiedot

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



10.04.2018

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12331 (Jätkäsaari, Atlantinkaari) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 ja se on tullut voimaan 22.1.2016.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20828/8. Tontin 20828/8 rakennusoikeus on yhteensä 8 750 k-m<sup>2</sup>. Tontin korkein sallittu kerrosluku on 12. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 ap /asunto. Autopaikat sijoitetaan korttelin 20828 alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tontin 20828/8 pinta-ala on 1 888 m<sup>2</sup> ja osoite Atlantinkatu 12. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 29.10.2016.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta on esityslistan liitteenä nro 3.

#### Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Mahdollinen pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä.

#### Myyntiperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.9.2017 (326 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20828 tontin 8 tai siitä muodostettavan vapaarahoitteiseen sääntelöttömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettavan tontin seuraavin ehdoin:

- Tontin (AK) 20828/8 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten sääntelöttömien vuokra- ja omistusasuntojen osalta 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2018 asti.
- Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen.
- Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien lopullinen yhteensä laskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.



1.1.2019 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvää kauppahintaa tarkistetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

#### Kauppahinta

Tontin kauppahinnaksi esitetään 10 062 500,00 euroa (8 750 k-m<sup>2</sup> x 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup>). Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvan johdosta vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra- tai omistusasuntoja ja/tai muita pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja yhteensä enemmän kuin 8 750 k-m<sup>2</sup>.

#### Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Atlantinkatu 12 on merkitty kaupparekisteriin 26.1.2017.

#### Lisäehdot

Tontin kauppakirjaan esitetään otettavaksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavista lisäehdoista ehdot, jotka koskevat muun ohella alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää, maaperän puhdistamista, auto- ja väestönsuojapaikkojen järjestämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta. Lisäksi Asunto Oy Helsingin Atlantinkatu 12 olisi velvollinen tekemään hankkeen toteuttamisen ja käytön edellyttämät rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset viereisten kiinteistöjen kanssa.

Muilta osin viitataan päätösehdotuksen liitteenä nro 1 olevaan kauppakirjaluonnokseen.

Hallinto-oikeudelle tehty valitus kaupunginvaltuuston tontin myyntiperusteiden vahvistamista koskevasta päätöksestä

Apollo-Rakenne Oy on 9.11.2017 tehnyt Helsingin hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksen kaupunginvaltuuston 27.9.2017 (326 §) tekemästä päätöksestä. Samalla Apollo-Rakenne Oy on pyytänyt hallinto-oikeutta kieltämään täytäntöönpanon.

#### Kaupungin hallinto-oikeudelle antama lausunto

Helsingin kaupunki on 29.12.2017 antanut hallinto-oikeudelle lausuntonsa asiasta. Kaupunki on pyytänyt valituksen hylkäämistä perusteet-



tomana. Kaupunki katsoo, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella päätös tulisi kumota. Päätös ei ole syntynyt kuntalain 135 §:n tarkoittamalla tavalla virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös muutenkaan ole lainvastainen. Edelleen kaupunki katsoo, ettei kaupunginvaltuuston päätöksen 27.9.2017 (326 §) osalta tulisi määrätä täytäntöönpanokieltoa.

#### Kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätös

Kaupunginhallitus päätti 22.1.2018 (23 §), että kaupunginvaltuuston 27.9.2017 tekemä päätös § 326, Jätkäsaaren asuntotontin myyntiperusteet (Länsisatama, tontti 20828/8), saadaan panna täytäntöön valituksesta huolimatta. Kaupunginhallitus arvioi päätöksessään, että tontin myynnin lykkääntymisestä aiheutuva haitta olisi niin merkittävä, että on olemassa erittäin painavat perusteet päätöksen täytäntöönpanolle tehdystä valituksesta huolimatta.

Mainitulla päätöksellä kaupunginvaltuusto päätti siis oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään tontin 20828/8 vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon hintaan 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä kaupungin normaalisti käyttämin ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämin ehdoin.

#### Helsingin hallinto-oikeuden välipäätös

Helsingin hallinto-oikeus on 16.2.2018 antamallaan välipäätöksellä hylännyt vaatimukset kaupunginvaltuuston päätöksen 27.9.2017 (326 §) täytäntöönpanon kieltämisestä ja keskeyttämisestä. Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan täytäntöönpanon kieltämiselle ei ole ilmennyt aiheita. Samalla hallinto-oikeus on todennut, että se tekee varsinaisen pääasiaa koskevan asiaratkaisun valituksen johdosta myöhemmin.

#### Perustelut kiinteistökaupan kiireiselle täytäntöönpanolle

Sato Oyj, Lakea Oy ja Helsingin kaupungin asuntotuotanto ovat lähettäneet Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön tomialalle osoitetun 13.3.2018 päivätyn hakemuksen. Hakemuksen perustelujen mukaan tontin 20828/8 kiinteistökaupan toteuttaminen viivytyksettä on erittäin tärkeää, jotta korttelin 20828 tonttien 2, 3, 7 ja 8 muodostama kokonaisuus voitaisiin toteuttaa turvallisesti sekä teknistaloudellisesti järkevällä tavalla. Hakemus on esityslistan liitteenä 4. Hakemuksen liitteenä on myös Helsingin kaupungin pelastuslaitoksen lausunto, jonka sisältöä selostetaan tarkemmin jäljempänä.

Hakemuksen perustelujen mukaan Sato Oyj:lle varattujen tonttien (20828/7 ja 8) rakentamisen aloittaminen viimeistään huhtikuussa 2018





varmistaisi ensinnäkin sen, että kortteliin parhaillaan rakenteilla olevia tontteja 20828/2 (Helsingin kaupungin asuntotuotanto) ja 20828/3 (Lakea Oy) palvelevat pelastustiet ja nostopaikat voidaan ottaa käyttöön hankkeiden valmistumisen yhteydessä. Sato Oyj:lle varattujen tonttien rakentamisen aloittamisen viivästyminen merkitsisi sitä, että erityisesti tonttia 20828/3 palvelevat nostopaikat ja pelastustiet eivät olisi käytettävissä hankkeen valmistuessa, jolloin hankkeelle ei saataisi rakennusvalvonnalta käyttöönottolupaa. Tältä osin viitataan Helsingin kaupungin pelastuslaitoksen antamaan lausuntoon, jonka mukaan pelastusviranomaisen ei voi puoltaa tontille 20828/3 rakennettavan rakennuksen käyttöönottoa, mikäli sitä palvelevat pelastustiet ja nostopaikat eivät ole täysin käytettävissä. Lakea Oy:n mukaan tontille 20828/3 rakennettava rakennus tulee ottaa välittömästi käyttöön sen valmistuttua, sillä käyttöönoton viivästyminen merkitsisi sitä, että sinne jouduttaisiin järjestämään normaalia asumista vastaavat olosuhteet sekä erillinen vartointi, mistä aiheutuisi merkittäviä kustannuksia.

Myös merkittävät turvallisuuteen ja asumisviihtyvyyteen liittyvät seikat puoltavat tontin 20828/8 kiinteistökaupan kiireellistä täytäntöönpanoa. Hakemuksen perustelujen mukaan tonttien 20828/7 ja 8 urakoitsija ei voi taata turvallista liikkumista työmaa-alueiden läheisyydessä tilanteessa, jossa korttelin pohjoisosa on osittain asuttu. Hankkeiden viivästyminen vuoksi osittain valmiin korttelin asukkaat joutuisivat lisäksi siirtämään merkittävää melu-, pöly- ja muunlaista asumiselle aiheutuvaa haittaa. Rakennuttajien yhteinen näkemys on, että pitkittynyt melu- ja pölyhaitta sekä rajoitettu yhteispihan käyttö vaikuttaisivat suuresti asumisviihtyvyyteen ja asukkaiden kokemaan turvallisuuden tunteeseen.

Edelleen eräät teknistaloudelliseen toteutettavuuteen liittyvät perusteet puoltavat tontin 20828/8 kiinteistökaupan kiireellistä täytäntöönpanoa. Kaupunginvaltuuston myyntiperusteiden vahvistamisesta tehdyn valituksen johdosta tontin 20828/8 kiinteistökaupan tekeminen on viivästynyt, jolloin korttelin yhteisen kannenalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen ja rahoittaminen on jouduttu järjestelmään uudelleen. Lakea Oy on joutunut ottamaan merkittävän taloudellisen riskin aloittaessaan korttelin yhteisen kannenalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen ilman varmuutta tonttien 20828/7 ja 8 rakentamisen aloitusajankohdasta. Tontit 20828/7 ja 8 sijoittavat autopaikkansa mainittuun yhteiseen pysäköintilaitokseen tontin 20828/2 autopaikkojen sijoituessa toisaalle. Yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamisen aloittaminen on ollut välttämätöntä, jotta tontille 20828/3 voitaisiin järjestää autopaikat hankkeen valmistuessa. Mikäli tonttien 20828/7 ja 8 rakentamisen aloittaminen siirtyisi vieläkin kauemmas tulevaisuuteen, joutuisi Lakea Oy käytännössä toistaiseksi yksin rahoittamaan yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamisen, mitä voidaan pitää kohtuuttomana vaatimuksena yksittäisen tontin varauksensaajan kannalta.



Teknistoloudellisten syiden osalta hakemuksessa todetaan vielä, että asemakaavamääräysten mukaan korttelin pohjoisosan yhteisen autohallin poistoilmakanava tulee sijoittaa korttelin korkeimman rakennuksen yhteyteen eli juuri tontille 20828/8 rakennettavaan rakennukseen. Väliaikaisen poistoilmakanavan järjestäminen on sekä kallista että myös epätarkoituksenmukaista, sillä väliaikainen poistoilmakanava menettää merkityksensä, kun se korvataan varsinaisella poistoilmakanavalla. Edelleen korttelin 20828 pohjoisosan tontteja palveleva muuntamo on suunniteltu sijoitettavaksi niin ikään Sato Oyj:lle varatulle tontille 20828/7. Kyseinen tontti tullaan luovuttamaan erikseen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, mutta käydyn urakkakilpailun ja tuotantoteknisten syiden vuoksi Sato ei voi aloittaa vain toisen hankkeen toteuttamista, vaan sillä on oltava molempien tonttien hallinta. Näin ollen tontin 20828/8 kiinteistökaupan viivästyminen merkitsisi myös tontin 7 rakentamisen aloittamisen viivästyistä, jolloin kortteliin jouduttaisiin järjestämään väliaikainen sähkönsyöttöjärjestelmä. Tästä puolestaan aiheutuisi merkittäviä lisäkustannuksia.

#### Yhteenveto

Jätkäsaaren korttelin 20828 tontteja 2, 3, 7 ja 8 koskeva asemakaavaratkaisu edellyttää, että tontit rakennetaan suurin piirtein samanaikaisesti, sillä niillä on merkittäviä yhteisjärjestelyjä yhteisen piha-alueen, autohallin, pelastusteiden, sähkömuuntamon ym. osalta. Yhden hankkeen viivästyminen aiheuttaa käytännössä merkittäviä lisäkustannuksia muille hankkeille ja/tai vaikeuksia jopa niiden käyttöönotolle, kuten edellä on todettu. Kaupungin kokonaisedun kannalta on varsin tärkeää, että korttelin 20828 pohjoisosaan tonteille 2, 3, 7 ja 8 rakennettavat yhteensä yli 300 vuokra- ja omistusasuntoa voidaan toteuttaa kokonaisuutena arvioiden teknistoloudellisesti järkevällä tavalla ja niin, ettei hankkeiden viivästyisestä aiheudu vaaraa asukkaiden turvallisuudelle tai merkittävää haittaa asumiselle.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 22.1.2018 (23 §) oikeuttanut kaupunkiympäristölautakunnan täytäntöönpanemaan tontin 20828/8 kiinteistökaupan kaupunginvaltuuston päätöksen 27.9.2017 (326 §) mukaisin ehdoin. Tämän lisäksi Helsingin hallinto-oikeus on 16.2.2018 tekemällään päätöksellä katsonut, ettei täytäntöönpanon kieltämiselle ole ilmennyt aiheutta. Tontin 20828/8 myynnin lykkääntymisestä aiheutuva haitta olisi sekä kaupungin että korttelin 20828 tonttien 2, 3, 7 ja 8 varauksensaajien kannalta niin merkittävä, että on olemassa erittäin painavat perusteet päätöksen täytäntöönpanolle tehdystä valituksesta huolimatta.

Edellä mainituin perusteluin kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään, että tontin myyntipäätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on



10.04.2018

saanut lainvoiman, ellei erikseen toisin ole päätetty tai kaupunkiympäristölautakunta myöhemmin toisin päättää.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Tontin 20828-8 kauppakirja, luonnos
- 2 Pelastustien viitteellinen sijainti
- 3 Kopio asemakaavamuutoksen nro 12331 kaavakartasta
- 4 Hakemus

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Sato Oyj

Kaupungin kiinteistökaupat

Jätkäsaaren jätteen putkikeräys  
Oy

Sito Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Tiedoksi**

Kanslia/Taso/Säntti  
Maka/Kamu/Rantalainen  
Make/Aska/Kaijansinkko  
Rya/Roha/Mukkala  
Keha/Rakentamispalveluliikelaitos/Kaupunkitekniikan rakentaminen/Hägg