



24.04.2018

Asia/19

§ 219

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (120 §) tekemän päätöksen täytäntöönpano

HEL 2018-003793 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että sen 26.9.2017 tekemä päätös § 120, Asuntotontin 20070/1 myyminen Asunto Oy Helsingin Kommodorille vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten, saadaan panna täytäntöön valituksesta huolimatta, ellei lautakunta myöhemmin erikseen toisin päättä.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Asunto Oy Helsingin Kommodori
Helsingin kaupungin asuntotuo-
tanto

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 26.9.2017 (120 §) myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20070 tontin nro 1 Asunto Oy Helsingin Kommodorille. Tontin myynti perustui kaupunginhallituksen varauspäätöksen 2.5.2016 (426 §) ehtoihin sekä kaupunginhallituksen tontin myyntiperusteita koskevan päätöksen 22.5.2017 (573 §) ehtoihin.

Tontin myynti on kuitenkin viivästynyt Helsingin hallinto-oikeudelle tehdyn kunnallisvalituksen johdosta. Kaupunki on vaatinut valituksen hylkäämistä perusteettomana ja antanut asiaa koskevan lausuntonsa Hel-



singin hallinto-oikeudelle. Helsingin hallinto-oikeus ei ole tehnyt täytäntöönpanon kieltävää päätöstä asiassa.

Tontin 20070/1 sekä saman korttelin tontin 20070/2 urakoitsijana toimiva Rakennusliike Reponen Oy, Asunto Oy Helsingin Kommodori ja Helsingin kaupungin asuntotuotanto ovat lähettäneet kaupunkiympäristön toimialalle osoitetun 6.4.2018 päivätyn hakemuksen, jossa esitetään perustelut tontin 20070/1 kiinteistökaupan kiireiselle täytäntöönpanolle. Hakemuksen perustelujen sekä kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön suorittaman arvioinnin perusteella voidaan todeta, että tontin 20070/1 kiinteistökaupan lykkäytymisestä aiheutuva haitta olisi sekä kaupungin että korttelin 20070 tonttien 1 ja 2 varauksensaajien kannalta niin merkittävä, että on olemassa erittäin painavat perusteet kiinteistökaupan täytäntöönpanolle tehdystä valituksesta ja/tai vastaisuudessa mahdollisesti tehtävistä valituksista huolimatta.

Esittelijän perustelut

Asian tausta

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 2.5.2016 (426 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20070/1 Asunto Oy Helsingin Kommodorille kehittyvä kerrostalo -projektin puitteissa tapahtuvan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista tarkoittavan hankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka.

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 tekemä päätös § 120 tontin myymisestä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 26.9.2017 (120 §) myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20070 tontin nro 1 (kiinteistötunnus 91-20-70-1) Asunto Oy Helsingin Kommodorille (Y-tunnus 2747328-9) asuntotarkoituksiin 6 053 600,00 euron kauppahinnalla ja päätösesityksen liitteenä nro 1 olleen kauppakirjaluonnoksen sekä päätösesityksen mukaisilla ehdoilla.

Tontin myynti perustui edellä mainitun varauspäätöksen ehtoihin sekä kaupunginhallituksen 22.5.2017 (573 §) tontin myyntiperusteita koskevan päätöksen ehtoihin.

Tontin myyntipäätöksestä tehty oikaisuvaatimus

Apollo-Rakenne Oy on 17.10.2017 tehnyt oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan tontin 20070/1 myyntiä koskevasta päätöksestä 26.9.2017 (120 §).



Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus oikaisuvaatimukseen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.12.2017 (280 §) hylätä Apollo-Rakenne Oy:n tekemän edellä mainitun oikaisuvaatimuksen.

Hallinto-oikeudelle tehty valitus

Apollo-Rakenne Oy on 20.12.2017 tehnyt Helsingin hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksen kaupunkiympäristölautakunnan oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskevasta päätöksestä. Valittaja on vaatinut, että Helsingin hallinto-oikeus kumoaisi kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen myydä tontti 20070/1 Asunto Oy Helsingin Kommodorille.

Kaupungin hallinto-oikeudelle antama lausunto

Helsingin kaupunki on 15.2.2018 antanut hallinto-oikeudelle lausuntonsa asiasta. Kaupunki on vaatinut valituksen hylkäämistä perusteettomana. Kaupunki katsoo, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden perusteella päätös tulisi kumota. Päätös ei ole myöskään syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös muutenkaan ole virheellinen.

Perustelut kiinteistökaupan kiireiselle täytäntöönpanolle

Kaupunkiympäristölautakunnan tontin 20070/1 myyntiä koskeva päätös 26.9.2017 (120 §) on tehdyn valituksen johdosta tällä hetkellä vailla lainvoimaa. Valituksen arvioitu käsittelyaika hallinto-oikeudessa on noin vuoden ja koko hallinto-oikeusmenettelyssä yhteensä noin 24 kuukautta.

Kuntalain 143 §:n mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi taikka jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomainen kieltää täytäntöönpanon. Helsingin hallinto-oikeus ei ole tehnyt täytäntöönpanon kieltävää päätöstä asiassa. Kiinteistökaupan toteuttaminen sinänsä tekee valituksen hyödyttömäksi, koska yksityisoikeudellista oikeustoimea ei voida purkaa, vaikka hallinto-oikeus myöhemmin päättäisikin kumota tontin myyntiä koskevan päätöksen. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin katsottu, että vaikka päätöksen täytäntöönpano tekisikin valituksen hyödyttömäksi, niin päätös voidaan panna täytäntöön, mikäli erittäin painavat syyt tätä vaativat ja täytäntöönpanon edut katsotaan haittoja suuremmiksi.

Tonttien 20070/1 ja 2 urakoitsijana toimiva Rakennusliike Reponen Oy, Asunto Oy Helsingin Kommodori ja Helsingin kaupungin asuntotuotan-



to ovat lähettäneet Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön tomialalle osoitetun 6.4.2018 päivätyn hakemuksen. Hakemuksen perustelujen mukaan tontin 20070/1 kiinteistökaupan lykkääntyminen hallinto-oikeuskäsittelyn viemäksi ajaksi aiheuttaisi merkittävää haittaa niin kyseisen tontin kuin samaan kortteliin kuuluvan tontin 20070/2 rakentamiselle ja/tai käyttöönnotolle. Tontin 20070/2 rakentaminen on jo käynnissä ja sille toteutetaan Helsingin kaupungin asuntotuotannon rakennuttamana valtion korkotukemia vuokra-asuntoja yhteensä 61 kpl.

Hakemuksen perustelujen mukaan korttelia koskeva kaavaratkaisu on sellainen, että tonttia 20070/2 palveleva pelastustie ja nostopaikat voidaan järjestää ainoastaan tontin 20070/1 kautta. Näin ollen tontin 20070/1 rakentamisen aloittamisen viivästyminen merkitsisi sitä, että tonttia 20070/2 palvelevat nostopaikat ja pelastustiet eivät olisi käytettävissä hankkeen valmistuessa, jolloin hankkeelle ei saataisi rakennusvalvonnalta käyttöönottolupaa. Tältä osin viitataan hakemuksen liitteenä olleeseen Helsingin kaupungin pelastuslaitoksen antamaan lausuntoon, jonka mukaan pelastusviranomaisen ei voi puoltaa tontille 20070/2 rakennettavan rakennuksen käyttöönottoa, mikäli sitä palvelevat pelastustiet ja nostopaikat eivät ole täysin käytettävissä. Helsingin kaupungin asuntotuotannon mukaan tontille 20070/2 rakennettava rakennus tulee ottaa välittömästi käyttöön sen valmistuttua, sillä käyttöönoton viivästyminen merkitsisi sitä, että sinne jouduttaisiin järjestämään normaalia asumista vastaavat käyttöolosuhteet sekä erillinen vartiointi, mistä aiheutuisi merkittäviä kustannuksia.

Hakemuksen perustelujen mukaan tontin 20070/1 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään elokuussa 2018, jotta tontti 20070/2 voidaan ottaa käyttöön suunnitellussa aikataulussa. Myös merkittävät turvallisuuteen ja asumisviihtyvyyteen sekä teknistaloudelliseen toteutettavuuteen liittyvät seikat puoltavat tontin 20070/1 kiinteistökaupan kiireellistä täytäntöönpanoa.

Yhteenveto

Jätkäsaaren korttelin 20070 tontteja 1 ja 2 koskeva asemakaavaratkaisu edellyttää käytännössä, että tontit rakennetaan suurin piirtein samanaikaisesti, sillä niillä on merkittäviä yhteisjärjestelyjä yhteisen piha-alueen, pelastusteiden ja sähkömuuntamon ym. seikkojen osalta. Tontin 20070/1 rakentamisen aloittamisen viivästyminen aiheuttaisi sen, ettei rakenteilla olevaa tonttia 20070/2 voitaisi ottaa käyttöön suunnitellussa aikataulussa. Lisäksi viivästyisestä aiheutuvat taloudelliset menetykset ja turvallisuuteen liittyvät näkökohdat puoltavat tontin 20070/1 kiinteistökaupan kiireistä täytäntöönpanoa.



Kaupungin kokonaisedun kannalta on varsin tärkeää, että korttelin 20070 tonteille 1 ja 2 rakennettavat yhteensä yli 150 vuokra-asuntoa voidaan toteuttaa kokonaisuutena arvioiden teknistaloudellisesti järkevällä tavalla niin, ettei hankkeiden toteutuminen viivästy eikä niiden rakentamisesta aiheudu vaaraa asukkaiden turvallisuudelle tai merkittävää haittaa asumiselle. Tontin 20070/1 myynnin lykkääntymisestä aiheutuva haitta olisi sekä kaupungin että korttelin 20070 tonttien 1 ja 2 rakennuttajien kannalta niin merkittävä, että on olemassa erittäin painavat perusteet päätöksen täytäntöönpanolle tehdystä valituksesta ja/tai vastaisuudessa mahdollisesti tehtävistä valituksista huolimatta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Oheismateriaali

1 Hakemus, 6.4.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Asunto Oy Helsingin Kommodori
Helsingin kaupungin asuntotuotanto

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Taso/Säntti
Maka/Aska/Kaijansinkko
Maka/Make/Berlin