



## § 184

### Asunto Oy Merikasarminkatu 7:n ostohakemus (Katajanokka, tontti 8005/2)

HEL 2021-005063 T 10 01 01 01

Merikasarminkatu 7

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- ettei Asunto-oy Merisatamankatu 7:n ostohakemus koskien yhtiön pitkäaikaisesti vuokraamaa Helsingin kaupungin kaupunginosa 8. (Katajanokka) korttelin 8005 tonttia 2 (os. Merisatamankatu 7, kiinteistötunnus: 91-8-5-2, pinta-ala noin 2 581 m<sup>2</sup>) anna aiheutta jatko-toimenpiteisiin.

(A1108-21)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267  
jessina.haapamaki(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asunto-oy Merikasarminkatu 7 pyytää, että kaupunki myisi yhtiölle sen pitkäaikaisesti vuokraamaan Katajanokan tontin 8005/2. Asunto-oy Merikasarminkatu 7 perustelee hakemustaan muun muassa vuokralaisten yhdenvertaisella kohtelulla, koska Katajanokalta on vuonna 2014 myyty



tontti tontin silloiselle vuokraiselle. Vuoden 2014 jälkeen kaupunginhallitus on vuonna 2019 vahvistanut uudet tontinluovutuslinjaukset. Mainittujen tontinluovutuslinjausten mukaan jo vuokrattu tontti voidaan myydä vain poikkeustapauksessa. Linjausten mukaiset edellytykset myynnille eivät Katajanokan tontti 8005/2 osalta täyty.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

Asunto-oy Merikasarminkatu 7 pyytää 9.4.2021 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunkiympäristölautakunta päättää Asunto-oy Merikasarminkatu 7:n oikeudesta lunastaa (ostaa) vuokratonttinsa (os. Merikasarminkatu 7/Merisotilaantori 3, kiinteistötunnus 91-8-5-2). Asunto-oy Merikasarminkatu 7 perustelee tontin myymistä vuokralaisten yhdenvertaisella kohtelulla. Asunto-oy Merikasarminkatu 7 katsoo hakemuksessaan vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun edellyttävän, että hakijalle vuokrattu tontti 8005/2 myydään, koska samalta Katajanokan alueelta on vuonna 2014 myyty tontti tontin silloiselle vuokraiselle. Edelleen Asunto-oy Merikasarminkatu 7 perustelee tontin myymistä Katajanokan uuden alueen asukasrakenteen monipuolistamisella sekä Katajanokan elinvoimaisuuden lisäämisellä.

### Pitkäaikainen vuokraus

Kiinteistölautakunta päätti 6.9.1983 (1779 §) vuokrata Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8005 tontin 2 (os. Merikasarminkatu 7, kiinteistötunnus: 91-8-5-2, pinta-ala noin 2 581 m<sup>2</sup>) Asunto-oy Merikasarminkatu 7:lle 1.9.1983 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi. Todetaan lisäksi, että yhtiö on vapautunut Hitas-sääntelystä vuonna 2014.

### Tonttiedot

Tontti 8005/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolla saa olla palvelu-, liike- tai niihin verrattavia huoneistoja ainoastaan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa (AKe).

Tontin pinta-ala on noin 2 581 m<sup>2</sup> ja se on merkitty rekisteriin 14.5.1980.

### Tontinluovutuslinjaukset

Helsingin kaupunginhallitus hyväksyi 1.4.2019 (220 §) Helsingin tontinluovutusta koskevat uudet linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet.



Linjausten mukaan maanvuokrauksen painoarvoa tontinluovutustapana lisätään. Tämä tarkoittaa, että kaupunki luovuttaa asuntontit (uudistuotanto) pääsääntöisesti vuokraamalla. Asuntontti (uudistuotanto) voidaan myydä, mikäli sääntelemättömään omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettu tontti sijoittuu erityisen arvokkaalle ja veto-voimaiselle paikalle. Maanvuokrasopimuksia uusittaessa kaupunki ei enää tarjoa vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen. Kaupunki voi myydä yksittäisiä vuokrattuja asuntontteja alueilla, joilla kaupungin muu tonttimaan omistus on huomattavan vähäinen, mutta kaupunki ei siis laajamittaisesti tarjoa jatkossa asuntonttien vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä. Jo vuokrattu ja rakennettu tontti voidaan siten myydä vain poikkeustapauksessa.

Tontinluovutuslinjausten tavoitteena on lisätä tontinluovutuksen avoimuutta ja ennustettavuutta sekä osaltaan parantaa vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua. Aikaisemmin kaupungin tontinluovutus on perustunut eri aikoina luottamuselimissä tehtyihin päätöksiin sekä ajan saatossa muodostuneisiin käytänteisiin.

[Linkki kaupunginhallituksen sivuille](#)

#### Tontin 8013/2 myynti vuokralaiselle vuonna 2014

Hakemuksessaan Asunto-oy Merikasarminkatu 7 (vuokralainen) toteaa, että vuokralaisten yhdenvertainen kohtelu edellyttää tontin 8005/2 (vuokra-alue) myymistä. Samalta Katajanokan alueelta on vuonna 2014 myyty tontti tontin silloiselle vuokralaiselle.

Kaupunginhallitus päätti vuonna 2014 (24.11.2014, 1244 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Katajanokan tontti 8013/2 SATOKoti Oy:lle. Tontin myyntiä perusteltiin kiinteistötoimelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden toteuttamisen tukemisella. Tontti myytiin vuokralaiselle myöhemmin samana vuonna.

Todetaan, että vuonna 2014 noudatetun käytännön mukaan pääsääntöisesti kaikki sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettut tontit (uudistuotanto) luovutettiin myymällä. Tuolloin kaupunki myös tarjosi tonttien vuokralaisille mahdollisuutta ostaa tontti vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä (esimerkiksi vuonna 2010 ja 2015 päättyneet sopimukset). Tontinluovutuslinjaukset ovat muuttuneet vuodesta 2014 merkittävästi. Nykyisten linjausten mukaan tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla eikä jo vuokrattua ja rakennettua tonttia myydä kuin poikkeustapauksessa.

Ostohakemus ei anna aihetta toimenpiteisiin



As Oy Merikasarminkatu 7 katsoo hakemuksessaan vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun edellyttävän, että hakijalle vuokrattu tontti 8005/2 myydään, koska samalta Katajanokan alueelta on vuonna 2014 myyty tontti tontin silloiselle vuokraiselle.

Kuten edellä mainittiin, kaupunginhallitus on vahvistanut vuonna 2019 uudet linjaukset, joiden mukaan asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Vahvistettujen tontinluovutuslinjausten mukaan jo vuokrattua ja rakennettua tonttia ei myydä. Tontin myyminen voi kuitenkin olla perustelua, mikäli tontti sijoittuu alueelle, jossa kaupungin maanomistus on huomattavan vähäinen. Asunto-oy Merikasarminkatu 7:lle vuokrattu tontti 8005/2 sijaitsee Katajanokan ns. uudella alueella (rakennettu noin 1980-luvulla). Katajanokan ns. uudella alueella tontit on luovutettu vuokraamalla. Tontin 8005/2 (vuokra-alue) ympäristössä on useita vuokratontteja eikä tontti siten sijoitu alueelle, jossa kaupungin maanomistus on vähäistä.

Kaupunki noudattaa tontinluovutuksessa vahvistettuja linjauksia soveltamisohjeineen. Linjausten mukaan perusteita tontin 8005/2 myymiselle sen vuokralaiselle ei ole.

Vuonna 2014 noudatettiin eri käytäntöjä kuin nykyisin ja perusteet tonttien myymiselle olivat tuolloin erilaiset. Tontin 8005/2 myynnin edellytyksiä arvioitaessa ei siten ole perusteltua ottaa huomioon vuonna 2014 tehtyä myyntipäätöstä (tontti 8013/2, SATOKodit Oy) ja sen perusteluita, koska vuoden 2014 luovutuskäytännöt poikkesivat huomattavasti nykyisistä vahvistetuista tontinluovutuslinjauksista. Voidaankin todeta, että mikäli kaupunki alkaisi valmistella tontin 8005/2 myymistä sen nykyiselle vuokralaiselle vuoden 2014 myyntipäätökseen nojaten, kaupunki toimisi vastoin vahvistamia linjauksia ja asettaisi toimijoita näin eriarvoiseen asemaan.

Selkeät linjaukset ovat parannus aikaisempaa tilanteeseen, jossa käytännöt perustuivat eri aikoina tehtyihin päätöksiin. Selkeät linjaukset palvelevat myös toimijoita ja vuokralaisia lisäämällä tontinluovutuksen avoimuutta ja ennustettavuutta.

Loppuun todettakoon vielä, että tontinluovutus perustuu poliittisiin päätöksiin. Vaikka tontin 8005/2 myyminen sen vuokralaiselle ei nykyisten tontinluovutuslinjausten mukaan ole perusteltua, tämä ei tarkoita, etteikö myynti joskus voisi olla mahdollista. Tulevaisuudessa mahdollisesti vahvistettavista tontinluovutuslinjauksista ei tällä hetkellä kuitenkaan ole tietoa. Nykyisten linjausten mukaan myynti ei kuitenkaan ole perusteltua.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



22.03.2022

Asia/16

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267  
jessina.haapamaki(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

**Tiedoksi**

Kymp/Make/Haapamäki