



12.04.2022

Asia/6

## § 237

### Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin vuokraajan jatkaminen kesken sopimuskauden ja maanvuokrasopimuksen ehtojen muuttaminen (Mellunkylä, tontti 47027/6)

HEL 2022-002930 T 10 01 01 02

Kontulankaari 11

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47027 tontin 6 (kiinteistötunnus 91-47-27-6, pinta-ala 28 356 m<sup>2</sup>, os. Kontulankaari 11) maanvuokrasopimuksen (sopimusno 8932) vuokra-aikaa 16.4.2022 alkaen 31.12.2051 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1147-27)

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

## Käsittely

Esteelliset: Kari Pudas (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799  
jenna.pirtila(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrasopimukseen lisättävät ehdot
- 2 Sijaintikartta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

### Otteen liitteet

Postiosoite  
PL 58200  
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



Vuokralainen

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratulla Mellunkylän tontilla 47027/6 sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa ajalle 1.1.2031 - 31.12.2051, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan. Lisäksi vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja.

## Esittelijän perustelut

### Vuokrasopimus

Kontulassa sijaitseva tontti 47027/6 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2030 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 8932. Vuokraus on kohdistunut alun perin tonttiin 47027/5. Asemakaavan muutos nro 10947 sai lainvoiman 10.8.2001. Asemakaavamuutoksella tontti 47027/5 muuttui tontiksi 47027/6 ja sen pinta-ala pieneni noin 6 400 m<sup>2</sup>. Maanvuokrasopimusta muutettiin kiinteistölautakunnan 31.3.2009 (197 §) tekemän päätöksen mukaisesti 16.4.2009 alkaen siten, että vuokraus kohdistettiin asemakaavan muutoksen nro 10947 osoittamaan tonttiin 47027/6.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 13.6.2001 hyväksymän ja 10.8.2001 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 10947 mukaan tontti 47027/6 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin 47027/6 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 23 400 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on noin 28 356 m<sup>2</sup> ja osoite Kontulankaari 11. Tontti on merkitty rekisteriin 5.12.2009.

## Asuinrakennusten peruskorjaus ja rahoitus

### Postiosoite

PL 58200  
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

F106 8000 1200 0626 37

### Alv.nro

F102012566



Tontin vuokralainen pyytää 18.2.2022 lähettämällään hakemuksella, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin ajalle 1.1.2031 - 31.12.2051 (21 vuotta). Tontilla sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan ARAn hyväksymällä korkotukilainalla. Hankkeen on tarkoitus käynnistyä alkuvuodesta 2022. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavarauksen.

#### Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilaina voidaan myöntää vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana ja jäljellä oleva laina-aika on vähintään 45 vuotta. Samaisessa lainkohdassa todetaan kuitenkin, että ARA voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan. ARA on aiemmin hyväksynyt maanvuokrasopimuksia, joissa vuokra-aika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 31.12.2051 saakka, koska vuokrasopimuksen tulisi olla voimassa vastaavan ajan kuin korkotukilaina, sillä tontin vuokraoikeus rakennukseen toimii korkotukilainan vakuutena.

Vuokra-ajan jatkamisesta vuoden 2051 loppuun saakka on keskusteltu asemakaavoituspalvelun kanssa. Mellunkylän alueelle tavoitellaan kaupungin strategian mukaista asuintäydennysrakentamista. Vuokrasopimuksen muutokseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan vuokralainen on tietoinen, että asemakaavoituspalvelu on tunnistanut täydennysrakentamispotentiaalia vuokra-alueella. Mahdollinen täydennysrakentaminen vuokra-alueella edellyttäisi muutoksia muun muassa vuokra-alueen laajuuteen ja täydennysrakentamiseen sovellettaisi kulloinkin voimassa olevia kaupungin maapoliittisia linjauksia.

#### Vuokran määrä ja muutettavat vuokrasopimuksen ehdot

Tontin vuokranmaksuperusteet säilyvät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2030 saakka, ja sen jälkeen vuokraa tarkistetaan 1.1.2031 alkaen noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita.

Kaupunkiympäristölautakunta on 8.12.2020 (725 §) muuttanut kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen 3.2 c -kohtaa vähäisesti siten, että jatkettaessa tontin vuokra-aikaa vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokrauden tontin maanvuokraa ei tarkisteta vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, vaan vasta siinä yhteydessä, kun alkuperäinen vuokra-aika olisi päättynyt. Nyt esitettävä tontin 47027/6 vuokrasopimuksen vuokra-



12.04.2022

Asia/6

ajan jatkaminen on muutettujen tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen mukainen.

Samalla lisätään ja/tai tarkennetaan maaperään, maanalaisiin rakenteisiin, johtoihin sekä rasitteisiin ja rasitteenluonteisiin asioihin liittyviä ehtoja.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 1-kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika. Tontin 47027/6, jonka vuokra-aikaa jatketaan, rakennusoikeus on yli 3 000 k-m<sup>2</sup>. Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisissa tapauksissa siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijoille. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799  
jenna.pirtila(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokrasopimukseen lisättävät ehdot
- 2 Sijaintikartta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1  
Liite 2  
Esitysteksti