



§ 437

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen asuntonttien vuokra-ajan jatkaminen kesken sopimuskauden ja maanvuokrasopimusten ehtojen muuttaminen (Malmi, Pihlajisto, tontit 38305/3 ja 38306/1)

HEL 2022-007263 T 10 01 01 02

Aulangontie 8-10, Aulangontie 2-4

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38305 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-38-305-3, pinta-ala 3 577 m², os. Aulangontie 8-10) maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 9149) vuokra-aikaa 1.9.2022 alkaen 31.12.2051 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1138-66)

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38306 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-38-306-1, pinta-ala 5 049 m², os. Aulangontie 2-4) maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 9151) vuokra-aikaa 1.9.2022 alkaen 31.12.2051 saakka liitteestä 2 ilmenevin ehdoin.

(A1138-67)

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä kohdissa A-B mainitut sopimusmuutokset ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Käsittely

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot



30.08.2022

Asia/8

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31587
jenna.pirtila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontin 38305/3 vuokrasopimukseen lisättävät ehdot
- 2 Tontin 38306/1 vuokrasopimukseen lisättävät ehdot
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattuilla Malmin Pihlajiston ton-
teilla 38305/3 ja 38306/1 sijaitsevat asuinkerrostalot on tarkoitus perus-
korjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumi-
sen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä
korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta. Maan-
vuokrasopimuksia tulisi tämän vuoksi jatkaa ajalle 1.1.2031 -
31.12.2051, jolloin vuokrasopimukset olisivat voimassa koko laina-ajan.
Lisäksi vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi muun muassa eräitä
vuokran tarkistamiseen ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä li-
säehtoja.

Esittelijän perustelut

Vuokrasopimukset

Tontti 38305/3 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle
31.12.2030 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 9149.



Tontti 38306/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2030 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 9151.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Ympäristöministeriön 9.10.1997 hyväksymän ja 21.11.1997 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 10436 mukaan tontit 38305/3 ja 38306/1 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin 38305/3 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 150 k-m² (asuntokerrosala 2 950 k-m² + palvelutila 200 k-m²). Tontin pinta-ala on noin 3 577 m² ja osoite Aulangontie 8-10.

Tontin 38306/1 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 10 850 k-m² (asuntokerrosala 9 400 k-m² + palvelutila 800 k-m² + päiväkotitila 650 k-m²). Tontin pinta-ala on noin 5 049 m² ja osoite Aulangontie 2-4.

Asuinrakennusten peruskorjaus ja rahoitus

Peruskorjauksen rahoitus

Tonttien 38305/3 ja 38306/1 vuokralainen pyytää 30.5.2022 lähettämälään hakemuksella, että tonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aikaa jatkettaisiin ajalle 1.1.2031 - 31.12.2051 (21 vuotta). Tontilla sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan ARAn hyväksymällä korkotukilainalla. Peruskorjaustöiden on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2022. ARA on hyväksynyt perusparannussuunnitelman ja kustannukset 28.6.2022 tekemälään päätöksellä.

Muutokset tontilla 38305/3

Tontille 38305/3 suunnitellulle peruskorjaushankkeelle myönnetyn rakennusluvan (rakennusvalvontapalvelut 8.3.2022, § 110) mukaan kaksi vuonna 1972 valmistunutta asuinkerrostaloa on tarkoitus peruskorjata. Rakennusten laajuustiedot muuttuvat.

Peruskorjaushankkeen jälkeen asuinkerrosalaa on käytetty 2 956 k-m² eli 6 k-m² enemmän kuin asemaakaavan mukainen asuinkerrosala 2 950 k-m². Kaupunginvaltuusto on 17.6.1970 (31 §) määrittänyt tontille vuokraamisperusteet. Päätöksestä käy ilmi, että vuokra on perustunut asemakaavan mukaiseen asuinkerrosalaan (2 950 k-m²). Kerrosala kasvaa 0,2 %, joten vuokraa ei esitetä tarkistettavaksi muutoksen johdosta.

Muutokset tontilla 38306/1



Tontille 38306/1 suunnitellulle peruskorjaushankkeelle myönnetyn rakennusluvan (rakennusvalvontapalvelut 8.3.2022, § 111) mukaan kaksi vuonna 1972 valmistunutta asuinkerrostaloa peruskorjataan. Rakennusten laajuustiedot muuttuvat.

Kaupunginvaltuusto on 17.6.1970 (31 §) määrittänyt tontille 38306/1 vuokraamisperusteet. Päätöksestä käy ilmi, että vuokra perustuu 10 050 k-m²:n rakennusoikeuteen (asuntokerrosala 9 400 k-m² + päiväkoti 650 k-m²). Palvelutilasta, jonka kerrosala oli 774 k-m², ei ole peritty vuokraa, koska sitä ei kaupunginvaltuuston päätöksen ajankohtana käytetty liiketilana.

Peruskorjauksessa palvelutilana ollut ryhmäkoti muutetaan viideksi asunnoksi, talopesulaksi ja palveluhuoneistoksi. Muutoksen jälkeen tontin 38306/1 asuinkerrosala on 9 670 k-m² ja palvelutilojen kerrosala on 402 k-m². Käytetty asuin- ja palvelutilojen kerrosala on peruskorjauksen jälkeen yhteensä 10 072 k-m². Päiväkoti ei ole enää käytössä, mutta vastaavasti palvelutilojen käyttötarkoitus on muuttunut asuntotilojen lisäksi osittain myös liiketilaksi. Päiväkoti tullaan vuokralaisen antamien tietojen mukaan purkamaan.

Edellä mainitut käyttötarkoitusmuutokset huomioiden vuokran määrityksen perusteena ollut 10 050 k-m² rakennusoikeus ylittyy 22 k-m² eli 0,2 %. Palvelutilojen kerrosala sisältää liiketilat sekä yhteistiloina käytettävät tilat, joten ylitys on käytännössä vähäisempi. Vuonna 1970 määritettyjen vuokraamisperusteiden mukaan vain liiketiloista peritään vuokraa. Edellä mainituilla perusteilla vuokraa ei esitetä tarkistettavaksi tämän vuokrasopimuksen muutoksen yhteydessä.

Vuokrasopimukseen lisätään ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokra-alueesta maksettavaa vuokraa siten, että vuokraa maksetaan myös päiväkodin käyttämästä rakennusoikeudesta, mikäli päiväkotirakennus korjataan ja otetaan käyttöön.

Vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilainana 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. Tontin vuokraoikeus rakennuksineen toimii korkotukilainan vakuutena, joten maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa laina-ajan loppuun eli 31.12.2051 saakka.



Vuokra-ajan jatkamisesta vuoden 2051 loppuun saakka on keskusteltu asemakaavoituspalvelun kanssa. Asemakaavoituspalvelu on ilmoittanut, että Pihlajiston alueelle tavoitellaan kaupungin strategian mukaista asuintäydennysrakentamista. Vuokralainen on tietoinen, että asemakaavoituspalvelu on tunnistanut täydennysrakentamispotentiaalia vuokra-alueilla (tontit 38305/3 ja 38306/1) sekä vuokra-alueita palvelevilla autopaikkatonteilla 38305/2 ja 38305/4. Mahdollinen täydennysrakentaminen vuokra-alueella edellyttäisi muutoksia muun muassa vuokra-alueen laajuuteen ja täydennysrakentamiseen sovellettaisi kulloinkin voimassa olevia kaupungin maapoliittisia linjauksia.

Vuokran määrä ja muutettavat vuokrasopimusten ehdot

Tonttien vuokranmaksuperusteet säilyvät ennallaan alkuperäisten vuokrasopimusten 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 vuokra-kauden tontin maanvuokraa ei tarkisteta vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, vaan vasta siinä yhteydessä, kun alkuperäinen vuokra-aika olisi päättynyt. Nyt esitettävä tonttien 38305/3 ja 38306/1 vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen on muutetun tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen mukainen.

Samalla lisätään ja/tai tarkennetaan muun muassa 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. Tonttien 38305/3 ja 38306/1 rakennusoikeus on yli 3 000 k-m². Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisissa tapauksissa siirtänyt toimivaltaansa vi-
ranhaltijoille. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



30.08.2022

Asia/8

Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31587
jenna.pirttila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontin 38305/3 vuokrasopimukseen lisättävät ehdot
- 2 Tontin 38306/1 vuokrasopimukseen lisättävät ehdot
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti