



10.06.2020

**Tonttipäällikkö**

---

**35 §****Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle asuntotarkoitukseen vuokratun tontin 22585/14 maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen (Vallila, tontti 22585/14, tuleva tontti 15)**

HEL 2020-007617 T 10 01 01 02

Karstulantie 8

**Päätös**

A

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päätti muuttaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0116514-9) vuokratun Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22585 tontin 14 (kiinteistötunnus 91-22-585-14, pinta-ala 7 366 m<sup>2</sup>, os. Karstulantie 8) maanvuokrasopimusta nro 13658 16.6.2020 alkaen liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaustiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen muutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lopuksi tonttipäällikkö totesi, että Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr on antanut sähköpostitse 2.6.2020 liitteen 1 kohdassa 8 edellytetyn riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta ja siellä mahdollisesti säilytetyistä aineista. Annettu selvitys ei anna aihetta jatkotoimenpiteille. Selvitysvelvoite on siten täytetty.

(A2122-5)

B

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päätti maksaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0116514-9) täydennysrakentamiskorvauksena 247 000 (kaksisataaneljäkymmentäseitsemäntuhatta) euroa edellyttäen, että Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr on allekirjoittanut päätöskohdassa A mainitun maanvuokrasopimuksen muutoksen.

(A2122-5)

**Päätöksen perustelut****Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



10.06.2020

**Tonttipäällikkö**

---

**Nykyinen vuokrasopimus**

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle on vuokrattu Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) tontti 22585/14 opiskelija-asuntotarkoituksiin 31.12.2050 saakka.

**Asemakaavan muutos ja tonttitiedot**

Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12508 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.2019 ja se on tullut voimaan 14.8.2019.

Kaavaratkaisun myötä alueen kaavoitettu kerrosala (rakennusoikeus) kasvaa 19 900 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusten rakennusoikeus kasvaa 15 850 k-m<sup>2</sup> ja urheilurakennusten 2 900 k-m<sup>2</sup>. Toteutunutta kerrosalaa poistuu 3 120 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisu mahdollistaa muun muassa uusien asuin-kerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Asukasmäärän lisäys on noin 480 henkeä.

Asemakaavan muutoksen myötä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle vuokratun tontin 22585/14 maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aluetta tulee muuttaa siten, että vuokra-alue on Vallilan pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukainen ohjeellinen kaavatontti 22585/15. Tonttijako, lohkominen ja rekisteröinti ovat vireillä. Vuokra-alueen pinta-ala pienenee noin 398 m<sup>2</sup>. Pinta-ala ja rajat tarkentuvat lohkomisen ja rekisteröinnin myötä.

Po. kaavamuuotosalueelle sijoittuu muun ohella Pohjola Rakennus Oy Suomelle (entinen Pohjola Rakennus Oy Uusimaa) varattu (khs 8.5.2017, § 520 ja tonttipäällikkö 13.12.2019, § 95) uusi asuin-kerrostalotontti (AK) 22585/19, joka on 16.12.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13417 jaettu tonteiksi 22585/22 ja 23. Osa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n nykyisestä vuokra-alueesta kohdistuu hyväksytyn tonttijaon nro 13417 mukaiseen tonttiin 22585/23. Sopimusmuutoksen myötä tämä osa vuokra-alueesta vapautuu kaupungin hallintaan.

Asemakaavan muutokseen merkitty yleiselle jalankululle ja pyöräilylle sekä alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varatut alueen osat ("pp/h" ja "pp")

Asemakaavan muutokseen nro 12508 on merkitty yleiselle jalankululle ja pyöräilylle sekä alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa (kaavamerkintä "pp/h") sekä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle merkitty alueen osa (kaavamerkintä "pp").



10.06.2020

**Tonttipäällikkö**

---

Aikaisemmin alueen osa ("pp/h") on ollut merkittynä asemakaavamerkinnällä "h", joka on tarkoittanut ohjeellista, alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattua alueen osaa.

Vuokrasopimusmuutoksesta neuvoteltaessa vuokralaisen kanssa käytiin keskustelua siitä, että maanvuokrasopimukseen otettaisiin ehto, jossa todettaisiin, että po. reitillä tulisi sallia asemakaavamääräysten mukaisesti lisäksi yleinen jalankulku ja pyöräily, ja että vuokralaisen olisi huolehdittava kustannuksellaan mainitun reitin puhtaana- ja kunnossapidosta talvikunnossapito mukaan lukien. Asiasta ei päästy neuvottelutulokseen ja kesken sopimuskauden vuokrasopimukseen ei voida yksipuolisella päätöksellä lisätä uusia ehtoja vaan niistä on sovittava yhdessä vuokralaisen kanssa. Tämän vuoksi maanvuokrasopimusmuutoksen yhteydessä sopimukseen ei ole otettu ehtoa po. kulkuyhteyden käytöstä yleiseen jalankulkuun ja pyöräilyyn.

**Täydennysrakentamiskorvausta koskevat kaupungin päätökset**

Täydennysrakentamiskorvauksia koskevat seuraavat kaupungin päätökset:

- Kaupunginvaltuusto 8.6.2015 (141 §)
- Kiinteistölautakunta 13.12.2005 (770 §)
- Kaupunginvaltuusto on 29.4.2009 (94 §)
- Kiinteistölautakunta 9.6.2009 (339 §)
- Kiinteistölautakunta 26.6.2014 (375 §)
- kiinteistölautakunta 9.3.2017 (110 §)

**Sopimusmuutos**

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr pyytää 2.6.2020 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki suorittaa sille täydennysrakentamiskorvauksen ehdolla, että sen vuokra-alueita muutetaan siten, että uusi vuokra-alue on Vallilan pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 mukainen ohjeellinen kaavatontti 22585/15.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja on laittanut vireille tonttijaon, lohkomisen ja rekisteröinnin. Kun po. tontti on lohkottu ja rekisteröity, vuokrasopimus kohdistetaan rekisteröityyn tonttiin.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n maanvuokrasopimusta (sopimusnro 13658, vuokraustunnus A2122-5) muutetaan siten, että uusi vuokra-alue on edellä kerrotun mukainen. Sopimusmuutoksen yhteydessä maanvuokrasopimukseen lisätään nykyisin käytettävät vakio- luonteiset ehdot rasitteenluonteisista asioista, maanalaisista rakenteista, maaperän puhtaudesta, maalämpö- ja porakaivoista sekä ehdot

**Tonttipäällikkö**

---

koskien vuokralaisen toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä. Lisäksi sopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokralaisen käytössä olevat, asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaisella tontilla 22585/16 (ent. tontti 22585/7) sijaitsevat autopaikat poistuvat, koska asemakaavamääräyksen mukaan opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Lopuksi todetaan vielä, että muutoin maanvuokrasopimuksessa noudatetaan entisiä ehtoja lukuun ottamatta 3 §, 5 §, ja 30 §.

**Sopimusmuutoksen alkamisen ajankohta**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 toteuttamiseksi Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n maanvuokrasopimusta nro 13658 muutetaan tällä päätöksellä 16.6.2020 lukien.

Vuokralainen on tietoinen, että Pohjola Rakennus Oy Suomelle (entinen Pohjola Rakennus Oy Uusimaa) on varattu (khs 8.5.2017, § 520 ja tonttipäällikkö 13.12.2019, § 95) uusi asuinkerrostalotontti (AK) 22585/19, joka on 16.12.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13417 jaettu tonteiksi 22585/22 ja 23. Tontti 22585/23 muodostuu osittain Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle vuokratusta alueesta.

**Täydennysrakentamiskorvaus**

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle maksetaan täydennysrakentamiskorvauksena 1/3 tontin nettoarvonnoususta. Tontin nettoarvonnousu on pyöristettynä noin 741 000 euroa, josta 1/3 on 247 000 euroa. Siten Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle maksetaan täydennysrakentamiskorvauksena 247 000 euroa.

Täydennysrakentamiskorvaus on laskettu asemakaavoituksen tuomasta vuokratontin kohtuullisesta arvonnoususta uuden muodostuvan tontin ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n hallinta-alueen leikkauspinta-alojen suhteessa. Arvonnousu on määritelty alueellisesta arvioidusta Hitas-hinnasta. Pohjola Rakennus Oy Suomelle varatuille tonteille tai niistä muodostetuille tonteille ei vielä ole vahvistettu vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteita koskeva esitys on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa 2.6.2020. Vuokrausperiaatteista päättää lopulta kaupunginvaltuusto. Vuokrausperiaatteeksi tullaan Hitas-tuotannon osalta esittämään nykyhintatasossa vähintään noin 885 euroa/k-m<sup>2</sup>. Laskennassa on käytetty tätä em. hintaa.

Tontin arvonnoususta on vähennetty asemakaavaselostuksen 12508 mukainen kaupungille aiheutuva keskimääräinen hinta per rakennusoikeusneliö (95 euroa/k-m<sup>2</sup>).



10.06.2020

**Tonttipäällikkö**

---

Korvaus on edellä mainittujen kaupungin päätösten mukainen.

Täydennysrakentamiskorvaus maksetaan Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle, kun tämä on allekirjoittanut päätöskohdassa A mainitun maanvuokrasopimuksen muutoksen.

**Toimivalta**

Maankäyttöjohtaja päätti siirtää 10.10.2017 (57 §) hallintosäännön 16 luvun 5 § 1 momentin 17 kohdan toimivaltaa päättää täydennysrakentamiskorvauksen maksamisesta kaupunginhallituksen määräämissä rajoissa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuuden tonttipäällikölle seuraavasti:

Tonttipäällikkö päättää täydennysrakentamiskorvauksen maksamisesta, kun sen kokonaisarvo on enintään 1 500 000 euroa.

Nyt maksettava korvaus ei ylitä 1 500 000 euroa, joten tonttipäällikkö on oikeutettu päättämään korvauksen maksamisesta. Koska korvauksen maksamisen edellytyksenä on sopimusmuutos ja vuokra-alueen luovutus kaupungin hallintaan, päättää tonttipäällikkö tästä samassa yhteydessä.

**Lisätiedot**

Tiina Aitta (sopimusmuutos), kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi

Arto Korkeila (täydennysrakentamiskorvaus), tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294  
arto.korkeila(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokrausehdot
- 2 Vuokra-aluekartta

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

**Tiedoksi**

**Postiosoite**  
PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

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

**Y-tunnus**  
0201256-6

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

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

**Pöytäkirja**

6 (6)

10.06.2020

**Tonttipäällikkö**

---

Kanslia/Kallio  
Asemakaavoitus/Nummikoski  
Make/Aitta, Korkeila