



31.08.2020

**Tonttipäällikkö**

---

**42 §****Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle asuntotarkoituksiin vuokratun tontin 22585/1 maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestointien maksaminen (Vallila, tontti 22585/1, tuleva tontti 22585/20)**

HEL 2020-009703 T 10 01 01 02

Karstulantie 10

**Päätös**

A

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päätti muuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22585 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-22-585-1, pinta-ala 1 956 m<sup>2</sup>, os. Karstulantie 10) maanvuokrasopimusta nro 7565 1.9.2020 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 kaupungin asunnot Oy on antanut 24.8.2020 liitteen 1 kohdassa 7 edellytetyn riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta ja siellä mahdollisesti säilytetyistä aineista. Annettu selvitys ei anna aihetta jatkotoimenpiteille. Selvitysvelvoite on siten täytetty.

(A1122-55)

B

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päätti maksaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) täydennysrakentamiskorvauksena ja korvausinvestointeina yhteensä sataneljätuhatta (104 000) euroa edellyttäen, että Helsingin kaupungin asunnot Oy on allekirjoittanut päätöskohdassa A mainitun maanvuokrasopimuksen muutoksen.

(A1122-55)



31.08.2020

**Tonttipäällikkö**

---

**Päätöksen perustelut**

## Nykyinen vuokrasopimus

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle on vuokrattu Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) tontti 22585/1 asuntotarkoituksiin 31.12.2035 saakka. Alkuperäinen vuokra-aika on ulottunut 31.12.2020 asti, mutta kiinteistölautakunta on 20.6.2006 (449 §) tekemällään päätöksellä jatkanut vuokrasopimuksen vuokra-aikaa 31.12.2035 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 kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontin 22585/1 maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra- aluetta tulee muuttaa siten, että vuokra-alue on Vallilan pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaisen korttelin 22585 hyväksytyn tonttijaon nro 13476 mukainen tontti 20. Lohkominen ja rekisteröinti ovat vireillä. Vuokra-alueen pinta-ala pienenee noin 111 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) 22585/21, joka on 16.12.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13417 jaettu tonteiksi 22585/24, 25 ja 26. Osa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n nykyisestä vuokra-alueesta kohdistuu hyväksytyn tonttijaon nro 13417 mukaiseen tonttiin 22585/24. Sopimusmuutoksen myötä tämä osa vuokra-alueesta vapautuu kaupungin hallintaan.

## Täydennysrakentamiskorvausta koskevat kaupungin päätökset

Täydennysrakentamiskorvauksia koskevat seuraavat kaupungin päätökset:

**Postiosoite**

PL 58213  
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



31.08.2020

**Tonttipäällikkö**

---

- 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 kaupungin asunnot Oy pyytää 24.8.2020 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki suorittaa sille täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestoinnit ehdolla, että sen vuokra-alueita muutetaan siten, että uusi vuokra-alue on Vallilan pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaisen korttelin 22585 hyväksytyn tonttijaon nro 13476 mukainen tontti 20.

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

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimusta (sopimusnro 7565, vuokraustunnus A1122-55) muutetaan siten, että uusi vuokra-alue on edellä kerrotun mukainen. Sopimusmuutoksen yhteydessä maanvuokrasopimukseen lisätään nykyisin käytettävät vakioluonteiset ehdot rasitteenluonteisista asioista, maanalaisista rakenteista, maaperän puhtaudesta, maalämpö- ja porakaivoista sekä ehdot koskien vuokralaisen toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä. Lisäksi maanvuokrasopimukseen otetaan ehto koskien pysäköintipaikkojen sijoittamista vuokra-alueen ulkopuolisiin maanalaisiin tiloihin tai lähialueen pysäköintilaitoksiin.

Lopuksi todetaan, että muutoin maanvuokrasopimuksessa noudatetaan entisiä ehtoja lukuun ottamatta 7 §:ssä olevaa mainintaa siitä, että ”Tontille on järjestettävä riittävät paikoitustilat talojen asukkaiden ajoneuvoja varten” sekä kiinteistölautakunnan 20.6.2006 (449 §) päätöksellä po. maanvuokrasopimukseen lisätty kohta 6, koska maanvuokrasopimukseen sisällytetään kattavammat ehdot koskien vuokralaisen toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä.

**Sopimusmuutoksen alkamisen ajankohta**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 toteuttamiseksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimusta nro 7565 muutetaan tällä päätöksellä 1.9.2020 lukien.



31.08.2020

**Tonttipäällikkö**

---

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) 22585/21, joka on 16.12.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13417 jaettu tonteiksi 22585/24, 25 ja 26. Tontti 22585/24 muodostuu osittain Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratusta alueesta.

**Täydennysrakentamiskorvaus ja korvausinvestoinnit**

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle maksetaan korvausinvestointeina 50 000 euroa ja lisäksi täydennysrakentamiskorvauksena 1/3 tontin nettoarvon noususta. Tontin nettoarvon nousu on pyöristettynä noin 162 000 euroa, josta 1/3 on 54 000 euroa. Siten Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle maksetaan korvausinvestointeina ja täydennysrakentamiskorvauksena yhteensä 104 000 euroa.

Täydennysrakentamiskorvaus on laskettu asemakaavoituksen tuomasta vuokratontin kohtuullisesta arvonnoususta uuden muodostuvan tontin ja Helsingin kaupungin asunnot Oy: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. Vuokrausperiaatteeksi on esitetty Hitas-tuotannon osalta nykyhintatasossa vähintään noin 885 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Vuokralaiselle maksetaan korvausinvestointeina poistuvista autopai-koista arvion mukaan 50 000 euroa (10 autopaiikkaa à 5 000 euroa).

Korvaus on edellä mainittujen kaupungin päätösten mukainen.

Täydennysrakentamiskorvaus ja korvausinvestointikustannukset maksetaan Helsingin kaupungin asunnot Oy: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 korvauk-



31.08.2020

**Tonttipäällikkö**

---

sen maksamisen edellytyksenä on sopimusmuutos ja vuokra-alueen luovutus kaupungin hallintaan, päättää tonttipäällikkö tästä samassa yhteydessä.

**Lisätiedot**

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889

tiina.aitta(a)hel.fi

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294

arto.korkeila(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokrausehdot tontti 22585-20
- 2 Vuokra-aluekartta tontti 22585-20

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

**Tiedoksi**

Maka/Make/Aitta, Korkeila