



01.09.2020

**Tonttipäällikkö**

---

**44 §****Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle asuntotarkoituksiin vuokratun tontin 22556/2 maan-vuokrasopimuksen muuttaminen ja täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestointien maksaminen (Vallila, tontti 22556/2, tuleva tontti 22556/5)**

HEL 2020-009702 T 10 01 01 02

Sammattintie 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 22556 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-22-556-2, pinta-ala 7 069 m<sup>2</sup>, os. Sammatintie 10) maanvuokrasopimusta nro 7566 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 6 edellytetyn riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta ja siellä mahdollisesti säilytetyistä aineista. Annettu selvitys ei anna aihetta jatkotoimenpiteille. Selvitysvelvoite on siten täytetty.

(A1122-46)

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 sataviisikymmentäkahdeksantuhatta (158 000) euroa edellyttäen, että Helsingin kaupungin asunnot Oy on allekirjoittanut päätöskohdassa A mainitun maanvuokrasopimuksen muutoksen.

(A1122-46)



01.09.2020

**Tonttipäällikkö**

---

**Päätöksen perustelut**

## Nykyinen vuokrasopimus

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle on vuokrattu Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) tontti 22556/2 asuntotarkoituksiin 31.12.2020 saakka.

## Asemakaavan muutos ja tonttitiedot

Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12508 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.9.2019 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 22556/2 maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra- aluetta tulee muuttaa siten, että vuokra-alue on Vallilan pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaisen korttelin 22556 hyväksytyn tonttijaon nro 13477 mukainen tontti 5. Vuokra-alueen pinta-ala pienenee noin 1 179 m<sup>2</sup>. Pinta-ala ja rajat tarkentuvat lohkomisen ja rekisteröinnin myötä.

Po. kaavamutosalueelle 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 mukaisiin tontteihin 22585/24, 25 ja 26. Lisäksi osa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n nykyisestä vuokra-alueesta on kaavoitettu katualueeksi. Sopimusmuutoksen myötä nämä osat vuokra-alueesta vapautuvat kaupungin hallintaan.

## Täydennysrakentamiskorvausta koskevat kaupungin päätökset

Täydennysrakentamiskorvauksia koskevat seuraavat kaupungin päätökset:

- Kaupunginvaltuusto 8.6.2015 (141 §)
- Kiinteistölautakunta 13.12.2005 (770 §)



01.09.2020

**Tonttipäällikkö**

---

- 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 22556 tonttijaon nro 13477 mukainen tontti 5.

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 7566, vuokraustunnus A1122-46) muutetaan siten, että uusi vuokra-alue on edellä kerrotun mukainen. Sopimusmuutoksen yhteydessä maanvuokrasopimukseen lisätään muun muassa nykyisin käytettävät vakioluonteiset ehdot 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 vielä, että muutoin maanvuokrasopimuksessa noudatetaan entisiä ehtoja lukuun ottamatta 7 §:ssä olevaa mainintaa siitä, että ”Tontille on järjestettävä riittävät paikoitustilat talojen asukkaiden ajoneuvoja varten”.

**Sopimusmuutoksen alkamisen ajankohta**

Asemakaavan muutoksen nro 12508 toteuttamiseksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimusta nro 7566 muutetaan tällä päätöksellä 1.9.2020 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) 22585/21, joka on 16.12.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13417 jaettu tonteiksi 22585/24, 25 ja 26. Tontit 22585/24, 25 ja 26 muodostuvat osittain Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratusta alueesta. Lisäksi kaavamutoksella on muutettu Sammatintien linjausta siten, että

**Tonttipäällikkö**

---

osa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokra-alueesta on kaavoitettu katualueeksi.

**Täydennysrakentamiskorvaus ja korvausinvestoinnit**

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle maksetaan korvausinvestointeina 75 000 euroa ja lisäksi täydennysrakentamiskorvauksena 1/3 tontin nettoarvonnoususta. Tontin nettoarvonnousu on pyörästettyä noin 249 000 euroa, josta 1/3 on 83 000 euroa. Siten Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle maksetaan korvausinvestointeina ja täydennysrakentamiskorvauksena yhteensä 158 000 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 75 000 euroa (15 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 korvauksen maksamisen edellytyksenä on sopimusmuutos ja vuokra-alueen luovutus kaupungin hallintaan, päättää tonttipäällikkö tästä samassa yhteydessä.



01.09.2020

**Tonttipäällikkö**

---

## 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 22556-5
- 2 Vuokra-aluekartta tontti 22556-5

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

**Tiedoksi**

Maka/Make/Aitta, Korkeila



Tonttipäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

#### **Pöytäkirjan 44 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

#### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

---

**Postiosoite**

PL 58213  
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



01.09.2020

**Tonttipäällikkö**

---

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

**Pöytäkirja**

8 (8)

01.09.2020

**Tonttipäällikkö**

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 01.09.2020.