



01.09.2020

Tonttipäällikkö

44 §**Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle asuntotarkoitukseen 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 m², 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-m². Asuinrakennusten rakennusoikeus kasvaa 15 850 k-m² ja urheilurakennusten 2 900 k-m². Toteutunutta kerrosalaa poistuu 3 120 k-m². 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 m². 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-m².

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