



16.11.2020

Tonttipäällikkö

66 §**Asunto-Oy. Sato N:o 1:lle asuntotarkoituksiin vuokratun tontin 25821/2 maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen (Käpylä, tontti 25821/2, uusi tontti 25821/5)**

HEL 2020-009350 T 10 01 01 02

Mäkelänkatu

Päätös

A

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö päätti muuttaa Asunto-Oy. Sato N:o 1:lle (Y-tunnus 0234257-3) vuokratun Helsingin kaupungin 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25821 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-25-821-2, pinta-ala 14 927 m², os. Mäkelänkatu) maanvuokrasopimusta nro 18163 1.12.2020 alkaen liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin 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 Asunto-Oy. Sato N:o 1 on antanut sähköpostitse 9.11.2020 liitteen 1 kohdassa 7 edellytetyn riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta ja siellä mahdollisesti säilytetystä aineista. Annettu selvitys ei anna aiheutta jatkotoimenpiteille. Selvitysvelvoite on siten täytetty.

(A1125-357)

B

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö päätti maksaa Asunto-Oy. Sato N:o 1:lle (Y-tunnus 0234257-3) täydennysrakentamiskorvauksena 340 000 (kolmesataaneljäkymmentä tuhatta) euroa edellyttäen, että Asunto-Oy. Sato N:o 1 on allekirjoittanut päätöskohdassa A mainitun maanvuokrasopimuksen muutoksen.

(A1125-357)

Päätöksen perustelut**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

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



16.11.2020

Tonttipäällikkö

Nykyinen vuokrasopimus

Asunto-Oy. Sato N:o 1:lle on vuokrattu Helsingin kaupungin 25. kaupunginosan (Käpylä) tontti 25821/2 asuntotarkoituksiin 31.12.2050 saakka.

Asemakaavan muutos ja tonttiedot

Mäkelänkatu 95:n asemakaavan muutos nro 12251 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.8.2014 ja se on tullut voimaan 10.10.2014.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden ympäristöään täydentävän asuinkerrostalon rakentamisen huonokuntoisen liikerakennuksen (pankkirakennus) paikalle. Tontin olemassa olevat asuinrakennukset suojellaan asemakaavalla ja ympäristö osoitetaan säilytettäväksi osana Käpylän kulttuurihistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta. Alueelle osoitetaan nykyistä suojaisampi ulko-oleskelualue. Uudet autopaikat sijoituvat pihakannen alle.

Muutosalueen pinta-ala on 14 926 m². Rakennusoikeus on 13 920 k-m², josta 11 600 k-m² on olemassa olevaa asuinkerrosalaa ja 1 438 m² on kokonaan uutta kerrosalaa. Uuden asuinkerrostalon rakennusoikeus on 2 320 k-m².

Asemakaavan muutoksen myötä tontti 25821/2 on jaettu 25.11.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13390 tonteiksi 25821/4 ja 5. Asunto-Oy. Sato N:o 1:lle vuokratun tontin 25821/2 maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aluetta tulee muuttaa siten, että vuokra-alue on Mäkelänkatu 95:n asemakaavan muutoksen nro 12251 mukaisen korttelin 25821 hyväksytyin tonttijaon nro 13390 mukainen tontti 5. Po. tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin 8.4.2020 ja sen pinta-ala on 12 463 m² ja rakennusoikeus 11 600 k-m². Mainitun muutoksen myötä vuokra-alueen pinta-ala pienenee 2 463 m².

Po. kaavamuutosalueelle sijoittuu Rakennusliike Lapti Oy:lle varattu (khs 10.8.2020, § 416) uusi asuinkerrostalotontti (AK) 25821/4, joka on merkitty kiinteistörekisteriin 8.4.2020. Po. tontin pinta-ala on 2 463 m² ja rakennusoikeus 2 320 k-m². Osa Asunto-Oy. Sato N:o 1:n nykyisestä vuokra-alueesta kohdistuu uuteen AK-tonttiin 25821/4. Edellä kerrotun maanvuokrasopimuksen muutoksen myötä tämä osa vuokra-alueesta vapautuu luovutettavaksi edellä mainitulle varauksensaajalle.

Lisätietoa uuden asuinkerrostalotontin (AK) 25821/4 varauksesta

Kuten edellä todettu, kaupunginhallitus päätti 10.8.2020 (§ 416) varata uuden asuinkerrostalotontin (AK) 25821/4 Rakennusliike Lapti Oy:lle



16.11.2020

Tonttipäällikkö

vapaarahoitteisten sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten. Selvyyden vuoksi todetaan, että Rakennusliike Lapti Oy on neuvotellut hankkeen toteuttamisesta tontin 25821/2 vuokralaisen Asunto-Oy. Sato N:o 1:n kanssa. Tontin 25821/2 vuokralainen Asunto-Oy. Sato N:o 1 ja Rakennusliike Lapti Oy ovat tehneet sopimuksen, jonka perusteella Rakennusliike Lapti Oy on 5.11.2019 päivätyllä hakemuksella pyytänyt tontin varaamista nimiinsä perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten. Varaus on kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukainen. Soveltamisohjeen kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena silloin, kun kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan hakijan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamishanketta varten.

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

Asunto-Oy. Sato N:o 1 pyytää 9.11.2020 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki suorittaa sille täydennysrakentamiskorvauksen ehdolla, että sen vuokra-alue muuttetaan siten, että uusi vuokra-alue on tontti 25821/5.

Asunto-Oy. Sato N:o 1:n maanvuokrasopimusta (sopimusnro 18163, vuokraustunnus A1125-357) muutetaan siten, että uusi vuokra-alue on edellä kerrotun mukainen. Sopimusmuutoksen yhteydessä maanvuokrasopimukseen lisätään nykyisin käytettävät vakioluonteiset ehdot rasitteenluonteisista asioista, maanalaisista rakenteista, maaperän puhtau-



16.11.2020

Tonttipäällikkö

desta, maalämpö- ja porakaivoista sekä ehdot koskien vuokralaisen toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä.

Maanvuokran tarkistaminen

Sopimuksen mukaista maanvuokraa tarkistetaan sopimusmuutoksen tekemisestä lukien, koska vuokra-alueen poistuvalla osalla on sijainnut vanha pankkirakennus, jonka osalta vuokralaiselta peritään maanvuokraa. Pankkirakennus on sittemmin purettu. Purettu pankkirakennuksen rakennusoikeuden määrä on ollut 266 k-m².

Sopimusta uusittaessa 1.1.2000 alkaen, vuokraa on peritty vuokralaisen vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten kerrosalan (käytetyn rakennusoikeuden) perusteella. Rakennusoikeuden määrä sopimusta uusittaessa on ollut 11 424 k-m². Kaavamuutoksen myötä purettu pankkirakennuksen kohdalle rakennetaan uusi asuinkerrostalo ja vuokralaisen, Asunto-Oy. Sato N:o 1:n vuokra-alueita muutetaan. Tämän vuoksi sopimusmuutoksen yhteydessä myös vuokralaisen vuokran määrää tulee tarkistaa. Vuokran määrä tulee määrittää 11 158 k-m² mukaan entisen 11 424 k-m² sijaan. Tämän johdosta perusvuosivuokran määrä laskee entisestä 7 301,21 eurosta (sopimuksessa 43 411 mk) 7 132,19 euroon. Tämän vuoksi maanvuokrasopimuksen 1 §:n on tarpeen tarkistaa perusvuosivuokran osalta. Lisäksi 1 §:n täydennetään sopimukseen se rakennusoikeuden määrä, jonka perusteella maanvuokra sopimusmuutoksen jälkeen määräytyy.

Lopuksi todetaan vielä, että muutoin maanvuokrasopimuksessa noudatetaan entisiä ehtoja lukuun ottamatta 17 § (vuokranantajan lunastusvelvollisuus), koska maanvuokrasopimukseen lisätään nyt tehtävällä muutoksella kattavammat ehdot koskien toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä ja nämä nyt lisättävät ehdot sisältävät ehdot myös lunastusta koskien.

Sopimusmuutoksen alkamisen ajankohta

Asemakaavan muutoksen nro 12251 toteuttamiseksi Asunto-Oy. Sato N:o 1:n maanvuokrasopimusta nro 18163 muutetaan tällä päätöksellä 1.12.2020 lukien.

Vuokralainen on tietoinen, että Rakennusliike Lapti Oy:lle on varattu (khs 10.8.2020, 416 §) uusi asuinkerrostalotontti (AK/s) 25821/4. Tontti 25821/4 muodostuu kokonaan Asunto-Oy. Sato N:o 1:lle vuokratusta alueesta. Sopimusmuutoksen myötä vuokrasopimus nro 18163 kohdistetaan kaavamuutoksen mukaiseen AK/s tonttiin 25821/5 ja tontti 25821/4 vapautuu kaupungin vapaaseen hallintaan luovutettavaksi varauksensaajalle.



16.11.2020

Tonttipäällikkö

Täydennysrakentamiskorvaus

Asunto-Oy. Sato N:o 1:lle maksetaan täydennysrakentamiskorvauksena 1/6 tontin nettoarvonnoususta. Tontin nettoarvonnousu on pyöristettynä noin 2 040 000 euroa, josta 1/6 on 340 000 euroa. Siten Asunto-Oy. Sato N:o 1:lle maksetaan täydennysrakentamiskorvauksena 340 000 euroa. Tavanomaisesti täydennysrakentamiskorvauksena maksetaan kaupungin periaatteiden ja päätösten mukaan 1/3 tontin nettoarvonnoususta. Tässä tapauksessa kuitenkin katsotaan, että täydennysrakentamiskorvauksena voidaan maksaa ainoastaan puolet tästä, eli 1/6 nettoarvonnoususta. Vuokralaiselta saadun selvityksen mukaan se tulee saamaan Rakennusliike Lapti Oy:lta taloudellista korvausta, koska se on osaltaan myötävaikuttanut siihen, että sen vuokraamalle tontille kaavoitettu lisärakennusoikeus on voitu varata Rakennusliike Lapti Oy:lle.

Kiinteistölautakunnan/kaupunkiympäristölautakunnan 9.3.2017 vahvistamien soveltamisohjeiden mukaan mm. täydennysrakentamiskorvausta ei suoriteta, mikäli asemakaavamuutoksen tuoma lisärakennusoikeus jää tontinvuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi ja tästä aiheutuu tälle merkittävää taloudellista hyötyä. Korvaus voidaan kuitenkin suorittaa, mikäli se on painavista syistä perusteltua. Tilanteissa, joissa korvauksen suorittaminen on muista syistä painavasti perusteltua, se voidaan suorittaa alennettuna.

Tässä tapauksessa on arvoitu, että on perusteltua maksaa vuokralaiselle puolet täydennysrakentamiskorvauksen täydestä määrästä. Perusteluna menettelylle on se, että täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos on saanut lainvoiman jo 10.10.2014 ja että tontin vuokralaisen myötävaikutus on edellytyksenä sille, että po. kaavan mahdollistama lisärakennusoikeus saadaan toteutettua. Lisäksi todetaan, neuvotteluja asiasta on käyty vuokralaisen kanssa useita vuosia ennen kuin kaupunki antoi uudet soveltamisohjeet täydennysrakentamiskorvauksen maksamisesta ja tämän vuoksi on perusteltua, että täydennysrakentamiskorvausta maksetaan kuitenkin alennettuna, tässä tapauksessa puolet tavallisesti täydennysrakentamiskorvauksena maksettavasta määrästä.

Täydennysrakentamiskorvaus on laskettu asemakaavamuutoksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta arvonnoususta. Arvonnousu on määritelty alueellisesta arvioidusta Hitas-hinnasta. Rakennusliike Lapti Oy:lle varatulle tontille 25821/4 ei vielä ole vahvistettu vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteeksi tullaan vapaarahoitteisen sääntelemättömän asuntotuotannon osalta esittämään nykyhintatasossa vähintään



16.11.2020

Tonttipäällikkö

noin 1 100 euroa/k-m². Täydennysrakentamiskorvauksen laskemisessa käytetään arvioitua hitas-hintaa, joka on noin 80 % sääntelemättömän vapaarahoitteisen tuotannon hinnasta ($0,8 \times 1\,100 \text{ euroa/k-m}^2 = 880 \text{ euroa/k-m}^2$).

Korvaus on edellä mainittujen kaupungin päätösten mukainen.

Täydennysrakentamiskorvaus maksetaan Asunto-Oy. Sato N:o 1: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, kiinteistölakimies (sopimusmuutos), puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

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

Liitteet

- 1 Vuokrausehdot
- 2 Kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

7 (7)

16.11.2020

Tonttipäällikkö

Liite 2

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

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