



23.04.2019

Tonttipäällikkö

---

**27 §**

**Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja ehtojen liittäminen sekä täydennysrakentamiskorvauksen suorittaminen (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45146/3)**

HEL 2019-002413 T 10 01 01 02

Yläkiventie 6

**Päätös**

A

Tonttipäällikkö päätti muuttaa Asunto Oy Yläkiventie 6:lle (Y-tunnus 0235617-4) vuokratun Helsingin kaupungin 45. kaupunginosassa (Vartiokylä) sijaitsevan korttelin 45146 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-45-146-3, pinta-ala 6 138 m<sup>2</sup>, os. Yläkiventie 6) maanvuokrasopimusta nro 8085 1.6.2019 alkaen liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1145-103)

B

Samalla tonttipäällikkö päätti suorittaa Asunto Oy Yläkiventie 6:lle (Y-tunnus 0235617-4) täydennysrakentamiskorvauksena ja korvausinvestointeina yhteensä viisisataayhdeksäntuhatta (509 000) euroa edellyttäen, että Asunto Oy Yläkiventie 6 on allekirjoittanut päätöskohdassa A mainitun maanvuokrasopimuksen muutoksen.

C

Tonttipäällikkö päätti vielä valtuuttaa määräämänsä kiinteistölakimiehen tai viranhaltijan allekirjoittamaan edellä päätöskohdassa A mainitut sopimusmuutokset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

**Päätöksen perustelut**

**Nykyinen maanvuokrasopimus**

Kiinteistölautakunta päätti 31.3.1964 (598 §) vuokrata tontin 45146/3 Asunto Oy Yläkiventie 4 -nimiselle yhtiölle asuntotarkoituksiin ajaksi 16.4.1964 - 31.12.2025 (sopimus nro 8085). Kaupparekisteriin 13.10.1967 tehdyn muutoksen myötä tontin 45146/3 nykyinen vuokralainen on Asunto Oy Yläkiventie 6.

**Asemakaavan muutos- ja tonttitiedot**

---

**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



23.04.2019

**Tonttipäällikkö**

---

Täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos nro 12409 koskee Vartiokylän korttelin 45146 tonttia 3. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 19.4.2017 ja se on tullut voimaan 2.6.2017.

Asemakaavan muutoksella nro 12409 Asunto Oy Yläkiventie 6:lle vuokratusta tontista 45146/3 on muodostettu kaksi asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) kuuluvaa ohjeellista tonttia 45146/9 ja 10.

Asunto Oy Yläkiventie 6:n omistama rakennus sijoittuu tontille 45146/9, jonka rakennusoikeus on 3 850 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala noin 4 270 m<sup>2</sup>, ja kaavoitettu uusi kerrostalon rakennusala tontille 45146/10, jonka rakennusoikeus on 2 800 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala noin 1 868 m<sup>2</sup>. Tontteja ei ole vielä lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

Tontti 45146/10 on kaupunginhallituksen päätöksellä 5.11.2018 (691 §) varattu Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

Kopio asemakaavan muutokartasta on liitteenä 3.

**Täydennysrakentamiskorvausta koskevat kaupungin päätökset**

Täydennysrakentamiskorvauksia koskevat seuraavat kaupungin päätökset:

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

**Sopimusmuutos ja täydennysrakentamiskorvauksen suorittaminen**

Asunto Oy Yläkiventie 6 pyytää 18.2.2019 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki muuttaisi tontin 45146/3 maanvuokrasopimusta siten, että vuokra-alue on jatkossa noin 4 270 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala tontista 45146/3 (määräala vastaa asemakaavan muutoksen nro 12409 mukaista ohjeellista tonttia 45146/9) ja että kaupunki suorittaisi yhtiölle täydennysrakentamiskorvausta.



23.04.2019

**Tonttipäällikkö**

---

Asunto Oy Yläkiventie 6 on sopinut kaupungin kanssa tontille 45146/3 kaavoitetun rakennusoikeuden luovuttamisesta kaupungin vapaaseen hallintaan ja käyttöön. Sopimusmuutos mahdollistaa tontin 45146/10 pitkäaikaisen vuokraamisen uudelle perustettavalle yhtiölle noin 60 vuodeksi.

Asunto Oy Yläkiventie 6:n maanvuokrasopimusta nro 8085 muutetaan siten, että uusi vuokra-alue on liitteen 2 mukainen, noin 4 270 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala tontista 45146/3 (määräala vastaa asemakaavan muutoksen nro 12409 mukaista ohjeellista tonttia 45146/9), jolla asunto-osakeyhtiön omistama rakennus sijaitsee.

Lisäksi maanvuokrasopimukseen lisätään nykyisin maanvuokrasopimuksissa käytettävät muun muassa johtoja, maaperän puhtaana pitämistä, maanalaisia hankkeita, vanhoja rakenteita ja rasiiteenluoteisia asioita koskevat ehdot. Muutoin maanvuokrasopimus jatkuu entisin ehdoin.

Asunto Oy Yläkiventie 6:lle maksetaan korvausinvestointeina 75 000 euroa ja lisäksi 1/3 tontin 45146/3 nettoarvonnoususta. Tontin 45146/3 nettoarvonnousu on 1 303 240 euroa, josta pyöristettynä 1/3 on 434 000. Siten Asunto Oy Yläkiventie 6:lle maksetaan yhteensä korvausinvestointeina ja täydennysrakentamiskorvauksena 509 000 euroa.

Korvaus on edellä mainittujen kaupungin päätösten mukainen.

**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**

Anne Björn, sopimusmuutos, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870

anne.bjorn(a)hel.fi

Arto Korkeila, täydennysrakentamiskorvaus, tonttiasiamies, puhelin: 310 34294

---

**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**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



23.04.2019

**Tonttipäällikkö**

---

arto.korkeila(a)hel.fi

**Liitteet**

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| 1 | Vuokrausehdot                         |
| 2 | Kartta vuokra-alueesta                |
| 3 | Ote asemakaavan muutoksesta nro 12409 |
| 4 | Korvauslaskelma                       |

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

<b>Ote</b>	<b>Otteen liitteet</b>
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Maka/Make	Liite 1 Liite 2 Liite 4

**Tiedoksi**

Att/Heikkilä



Tonttipäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

#### **Pöytäkirjan 27 §.**

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 oikaisuvaatimustajan 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**

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



23.04.2019

**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**

7 (7)

23.04.2019

**Tonttipäällikkö**

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 23.04.2019.