



13.02.2024

§ 102

Käpyrinne ry:lle vuokratun asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueen tontin (AKS) maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen ja ehtojen lisääminen sopimukseen (Käpylä, tontti 25872/3)

HEL 2023-015596 T 10 01 01 02

Koskelantie 26, Ilmattarentie 2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Käpyrinne ry:lle (Y-tunnus 0200385-4) Helsingin Käpylästä vuokratun tontin 25872/3 (kiinteistötunnus 91-25-872-3, pinta-ala 4 116 m², osoite Koskelantie 26) maanvuokrasopimuksen (sopimusno 21544) vuokra-aikaa 16.1.2024 alkaen 31.12.2053 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lopuksi todettiin, että kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös tai muu siihen liittyvä päätös, oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

(A3125-18)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimukseen lisättävät ehdot
- 2 Ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tontti 25872/3 on vuokrattu Käpyrinne ry:lle 31.12.2036 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Käpyrinne ry:n toiminta asumispalvelujen tuottajana kohteessa on päättymässä. Asumispalvelujen päättyessä rakennukseen ollaan sijoittamassa Helsingin kaupungin mielenterveyspalveluiden tuetun asumisen yksikköä.

Tontin 25872/3 vuokralainen Käpyrinne ry on hyväksynyt Kansallisyhtiöiden tekemän ehdollisen ostotarjouksen tontilla sijaitsevasta rakennuksesta ja vuokraoikeudesta. Osapuolet ovat laatineet vuokraoikeuden kaupasta esisopimuksen. Esisopimuksen ehtona on uusi 30 vuoden pituinen maanvuokrasopimus.

Tontilla sijaitseva rakennus on viimeksi peruskorjattu 1990-luvulla ja edellyttää korjausinvestointeja, joiden vaikutusaika on pidempi kuin nykyisen maanvuokrasopimuksen jäljellä oleva 31.12.2036 päättyvä vuokraus. Esisopimuksen ehtojen täytyessä Kansallisyhtiöt tulee toimimaan kohteen uutena omistajana ja tontin vuokralaisena sekä kohteen edellyttämien korjausinvestointien suorittajana.

Hankkeen edistämiseksi tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa tulisi jatkaa noin 30 vuodella 31.12.2053 asti.

Esittelijän perustelut

Vuokrasopimus

AKS-tontti (asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueen tontti) 25872/3 on vuokrattu uudelleen pitkäaikaisesti (maanvuokrasopimus nro 21544) Käpyrinne ry:lle ajaksi 1.10.2007 - 31.12.2036. Tontti on ollut vuokrattuna samalle vuokralaiselle jo aikaisemmin ajalla 1.3.1950 -



30.9.2007. Maanvuokrasopimuksen mukaan tontti on vuokrattu van-
husten palvelutaloa varten.

Tontin maanvuokra vuonna 2024 on 80 474,80 euroa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava nro 9574 on tullut voimaan 6.7.1989.

Asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueen tontti 25872/3 on mer-
kitty kiinteistörekisteriin 29.3.1989. Tontin pinta-ala on 4 116 m² ja osoi-
te Koskelantie 26.

Hakemus

Tontin 25872/3 vuokralainen Käpyrinne ry ja tontilla sijaitsevasta ra-
kennuksesta ja tontinvuokraoikeudesta ehdollisen ostotarjouksen teh-
nyt Kansallis-yhtiöt pyytävät 5.12.2023 päivätyllä yhteisellä hakemuk-
sella, että Helsingin kaupunki jatkaisi maanvuokrasopimuksen vuokra-
aikaa siten, että maanvuokrasopimus olisi voimassa 31.12.2053 saak-
ka. Hakemuksessa pyydetään myös, että maanvuokrasopimuksen ny-
kyistä käyttötarkoitusta (vanhusten palvelutalo) muutettaisiin siten, että
se vastaisi asemakaavan mukaista käyttötarkoitusrajausta.

Käpyrinne ry omistaa tontilla 25872/3 sijaitsevan 1950-luvulla tuettuun
asumiseen rakennetun rakennuksen. Kohde on ollut Käpyrinteen omis-
tuksessa ja käytössä alusta alkaen. Käpyrinne ry:n toiminta asumispal-
velujen tuottajana kohteessa on päättymässä ja rakennukseen ollaan
sijoittamassa Helsingin kaupungin mielenterveyspalveluiden tuetun
asumisen yksikköä 15 vuoden vuokrasopimuksella. Kansallis-yhtiöt on
tehnyt vuokraoikeudesta rakennuksineen ehdollisen ostotarjouksen,
jonka kohteen omistaja Käpyrinne ry on hyväksynyt. Osapuolet ovat
laatineet vuokraoikeuden kaupasta esisopimuksen. Esisopimuksen eh-
tona on uusi 30 vuoden pituinen maanvuokrasopimus. Esisopimuksen
ehtojen täytyessä Kansallis-yhtiöt tulee toimimaan kohteen uutena
omistajana ja tontin vuokralaisena sekä kohteen edellyttämien korjau-
sinvestointien suorittajana.

Hakemuksen mukaan rakennus on viimeksi peruskorjattu 1990-luvulla
ja ennen uuden käyttäjän (Helsingin kaupungin mielenterveyspalvelui-
den tuetun asumisen yksikkö) muuttoä tiloihin rakennus edellyttää kor-
jausinvestointeja, joiden vaikutusaika on pidempi kuin nykyisen maan-
vuokrasopimuksen vuokrakausi. Lisäksi Helsingin kaupungin mielen-
terveyspalveluiden kanssa tehtävä tilojen vuokrasopimus on tarkoitus
laatia 15 vuodeksi, aina vuoteen 2039 asti, joka on näin ollen pidempi
kuin nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokrakausi. Edellä mainituista
perusteluista johtuen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajalle haetaan



jatkoa 30 vuotta. Hakemuksen yhteydessä on toimitettu asemakaavoitus-palvelun ja rakennusvalvontapalveluiden kannanotot siitä, että uusi aiottu käyttö mielenterveyspalveluiden tuetun asumisen yksikkönä vastaa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitusta ja tontille myönnettyä rakennuslupaa.

Vuokra-ajan jatkaminen

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan sopimusmuutoksin kesken vuokratuokauden vain erityisin perustein.

5.12.2023 päivätyssä hakemuksessa on esitetty perustelut, miksi maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa tulisi jatkaa kesken vuokratuokauden. Vuokrasopimuksen uusimisesta on lisäksi keskusteltu asemakaavoitus-palvelun kanssa. Asemakaavoituksen näkökulmasta ei ole estettä vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkamiselle nykyiseen, kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen 31.12.2053 asti. Lautakunnalle esitetään, että vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2053 saakka.

Käyttötarkoituksen laajentaminen, vuokran määrä ja muut lisättävät ehdot

Tontin käytön rajaaminen pelkästään vanhusten palvelutaltoa varten ei ole tarkoituksenmukaista, vaan maanvuokrasopimuksen mukaista käyttötarkoitusta on perusteltua laajentaa siten, että se mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan AKS-kaavamerkinnän mukaisen erityis asumisen.

Asemakaavoitus-palvelun kannanoton mukaan aiottu uusi toiminta mielenterveyspalveluiden tuetun asumisen yksikkönä on asemakaavan mukaista. Rakennusvalvontapalveluiden kannanoton mukaan muutos ei edellytä rakennusvalvonnan lupaa. Estettä maanvuokrasopimukseen merkityn käyttötarkoituksen laajentamiselle ei ole ja pyydetty muutos maanvuokrasopimukseen voidaan tehdä. Näin ollen lautakunnalle esitetään, että maanvuokrasopimukseen merkittyä käyttötarkoitusta koskevaa ehtoa laajennettaisiin koskemaan asemakaavamerkinnän mukaista toimintaa.

Edelleen esitetään, että vuokra-alueen vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan eli 31.12.2036 saakka ja että sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2037 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Maanvuokrasopimukseen lisätään ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus 1.1.2037 alkaen määrittellä tai tarvittaessa määrätä vuokra-alueen uusi vuokra, vuokra-aika (vähintään 31.12.2053 saakka) ja muut sopimusehdot kaupunginvaltuuston ja kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä.



kunnan tuolloin voimassa olevien uudelleen vuokrattaville asunto- ja muille tonteille myöhemmin erikseen tehtävien kaupungin päätösten sekä tuolloin kaupungin käytössä olevan maanvuokrasopimuslomakkeen ehtojen mukaisesti.

Lisäksi maanvuokrasopimukseen lisätään muun muassa maaperään, maanalaisiin rakenteisiin sekä rasitteisiin ja rasitteenluonteisiin asioihin liittyviä ehtoja.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika. Asuntotonttien, joiden vuokra-aikaa jatketaan, rakennusoikeus on yli 3 000 k-m². Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisissa tapauksissa siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijoille. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimukseen lisättävät ehdot
- 2 Ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus