

**Liite 3
Muistio / Tiina**

Asunto-Oy Arabianmäelle asuntotarkoituksiin vuokratun tontin maanvuokrasopimuksen vähäinen muuttaminen ja ehtojen lisääminen (Toukola, tontti 23905/3, tulevat tontit 23905/8-10)

Damaskuksentie

Hakemus

Asunto-Oy Arabianmäki pyytää 14.9.2022 päivätyllä hakemuksellaan, että sille vuokratun tontin 23905/3 maanvuokrasopimusta muutettaisiin siten, että vuokrasopimus kohdentuu jatkossa ainoastaan asemakaavan ja tonttijaon mukaiseen tonttiin 9.

Nykyinen maanvuokrasopimus

Asunto-Oy Arabianmäelle on vuokrattu Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) tontti 23905/3 asuntotarkoituksiin 31.12.2025 saakka.

Asemakaavan muutos ja tonttitiedot

Damaskuksentie 4:n asemakaavan muutos nro 12733 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.6.2022 ja se on tullut voimaan 12.8.2022.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tontin 23905/3 täydennysrakentaminen. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen tontille. Damaskuksentien varteen, purettavan liikerakennuksen paikalle, on suunniteltu kolmikerroksinen asuinrakennus ja korttelin sisäpihalle porrastuva kahdesta kahdeksaan kerroksinen asuinrakennus.

Suunnittelualueen pinta-ala on 12 922 m². Kaavaratkaisun myötä tontin asuinkerrosala kasvaa 4 280 km²:llä. Asukasmäärän lisäys on noin 110 asukasta. Säilyvää asuntokerrosalaa tontilla on 4 600 k-m² ja poistuvaa liikekerrosalaa 320 k-m². Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se tiivistää maankäyttöä ja mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle.

Asemakaavan muutoksen myötä tontti 23905/3 tullaan jakamaan vireillä olevan tonttijaon nro 13882 mukaisesti tonteiksi 23905/8, 9 ja 10. Asunto-Oy Arabianmäelle vuokratun tontin 23905/3 maanvuokrasopimuksen 8061 mukaista vuokraaluetta tulee muuttaa siten, että vuokra-alue on Damaskuksentie 4:n asemakaavan muutoksen nro 12733 mukaisen korttelin 905 vireillä olevan tonttijaon nro 13882 mukainen tontti 9. Po. tonttia ei vielä ole rekisteröity kiinteistörekisteriin.

Tonttijakokartan mukaan tontin 23905/9 pinta-ala on 8982 m² ja asemakaavakarttaan merkitty rakennusoikeuden määrä 4 180 k-m². Mainitun muutoksen myötä vuokra-alueen pinta-ala pienenee noin 3 941 m².

Po. kaavamuutosalueelle sijoittuu lisäksi Rakennusliike Lapti Oy:lle varatut (khs 4.4.2022, § 243) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12733 sisältyvät suunnitellut tontit (AK) 23905/8 ja (AK) 23905/10 Tontteja ei vielä ole lohkottu ja rekisteröity.

Lisätietoa uusien asuinkerrostalotonttien (AK) 23905/8 ja 10 varauksesta

Kaupunginhallitus päätti 4.4.2022 (§ 243) varata tontit (AK) 23905/8 ja (AK) 23905/10 Rakennusliike Lapti Oy:lle siten, että tontti 23905/8 varataan toteutettavaksi Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas II -ehdoin ja tontti 23905/10 toteutettavaksi vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.

Rakennusliike Lapti Oy on neuvotellut hankkeen toteuttamisesta tontin 23905/3 vuokralaisen Asunto-Oy Arabianmäen kanssa. Tontin 23905/3 vuokralainen ja Rakennusliike Lapti Oy ovat tehneet sopimuksen, jonka perusteella Rakennusliike Lapti Oy on 5.3.2020 päivätyllä hakemuksella pyytänyt tontin 23905/3 varaamista täydennysrakentamisen suunnittelua ja toteuttamista 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.

Sopimusmuutos

Asunto-Oy Arabianmäen maanvuokrasopimusta (sopimusnro 8061, vuokraustunnus A1123-2) muutetaan siten, että uusi vuokra-alue on edellä kerrotun mukainen. Vuokralaiselle jätetään kuitenkin käyttöoikeus poistuviin vuokra-alueen osiin siten kuin liitteen 1 kohdassa 3 on tarkemmin todettu. Sopimusmuutoksen yhteydessä maanvuokrasopimukseen lisätään nykyisin käytettävät vakioluonteiset ehdot muun muassa rasitteenluonteisista asioista, maanalaisista rakenteista, maaperän puhtaudesta ja energiakaivoista sekä ehdot koskien vuokralaisen toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä.

Lisäksi sopimukseen lisätään ehdot koskien liikerakennuksen purkamista, rasite-/yhteisjärjestelysopimusten laatimista tonttien 23905/8-10 välillä ja johtosiirtoja.

Maanvuokran tarkistaminen

Sopimuksen mukaista maanvuokraa tarkistetaan, koska vuokra-alueen poistuvalla osalla sijaitsee vanha purettava liikerakennus, jonka osalta vuokralaiselta on peritty maanvuokraa.

Maanvuokrasopimuksen nro 8061 mukaista perusvuosivuokraa pienennetään purettavan liikerakennuksen osalta perittävän perusvuosivuokran osuuden verran. Tämä merkitsee sitä, että perusvuosivuokra pienenee 13,59 % sopimusmuutoksesta lukien. Tämän johdosta perusvuosivuokra on 16.10.2022 alkaen 1 895,12 euroa vuodessa entisen 2 193,17 euron asemasta.

Sopimusmuutoksen alkamisen ajankohta

Asemakaavan muutoksen nro 12733 toteuttamiseksi Asunto-Oy Arabianmäen maanvuokrasopimusta nro 8061 muutetaan tällä päätöksellä 16.10.2022 lukien.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei suorita asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä kaavamuutoksesta seuraava tontin lisääntyvä rakennusoikeus on kaupunginhallituksen 4.4.2022 (243 §) päätöksellä varattu vuokralaisen valitsemalle kumppanille (Rakennusliike Lapti Oy), joka maksaa korvausta vuokralaiselle.