



09.10.2020

**235 §****Alennuksen myöntäminen maanvuokraan (Viikki, tontit 36264/1 ja 3)**

HEL 2016-001191 T 10 01 01 02

Harjannetie 28, Harjannetie 32

**Päätös**

Tontit-yksikön päällikkö päätti myöntää tonttien 36264/1 (sopimusnumero 25878, vuokraustunnus A1136-491) ja 36264/3 (sopimusnumero 25877, vuokraustunnus A1136-492) maanvuokrasopimusten mukaisiin maanvuokriin yhteensä 41 706 euron suuruisen kertakaikkisen alennuksen liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

Edelleen tontit-yksikön päällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut sopimusmuutokset sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lopuksi tontit-yksikön päällikkö totesi, ettei kaupunki vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

**Päätöksen perustelut**

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11380 on tullut voimaan 21.6.2007. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaan autopaikkatontille 36264/2 saa sijoittaa kortteliin 36263 sekä tonttien 36264/1 ja 36264/3 autopaikkoja, sillä kaikki tontin 36263/1 velvoiteautopaikat eivät mahdu omalle tontille.

Tontit 36264/1-3 ovat pitkäaikaisesti vuokrattuna Suomen Laatuasunnot Oy:n omistamalle Asunto Oy Helsingin Bysantille. Neuvottelut tonttia 36263/1 varten toteutettavien autopaikkojen määrästä kaupungin ja tonttien 36264/1-3 aikaisemman varuksensaajan kanssa aloitettiin jo vuosia ennen kuin tontille 36263/1 oli mitään konkreettista hanketta suunnitteilla. Neuvottelutahot ovat vaihtuneet tonttien 36264/1-3 varuksensaajan sekä kaupungilla asiaa hoitaneiden henkilöiden vaihtuessa. Myöhemmin kortteliin 36264 tonttia 36263/1 varten toteutettavien autopaikkojen määrä on tarkentunut neljään. Kortteliin 36264 hankkeelle asetettu velvollisuus toteuttaa ylimääräisiä autopaikkoja ai-



09.10.2020

heuttaa ylimääräisiä louhintakustannuksia ja Asunto Oy Helsingin Bysantin mukaan nämä viimeiseksi toteutettavat autopaikat ovat juuri niitä kaikista eniten louhintakustannuksia aiheuttavia autopaikkoja.

Tontti 36263/1 varattiin Fimma Oy:lle tonttipäällikön päätöksellä 28.11.2019 (90 §) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten. Tonttia ei ole vuokrattu vielä pitkäaikaisesti Fimma Oy:n hankkeelle. Tonttien 36264/1-3 vuokralainen Asunto Oy Helsingin Bysantti ja tontin 36263/1 varauksensaaja Fimma Oy ovat sopineet, että tontti 36263/1 sijoittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja rakennusluvan edellyttämät 4 autopaikkaa tontin 36264/1 p-alueelle, sillä autopaikkojen sijainti on molempien hankkeiden kannalta tarkoituksenmukaisempi.

Kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Bysantin välisissä neuvotteluissa lähtökohdaksi otettiin, että edellä mainitut 4 autopaikkaa voitaisiin luovuttaa tonttia 36263/1 koskevalle hankkeelle ns. keskiarvokustannusta vastaavaan hintaan, joka tarkoittaa hintaa, joka saadaan, kun kaikkien kortteliin 36264 toteutettavien autopaikkojen (autopaikkatontti 36264/2 ja tontin 36264/1 p-alue) toteutuskustannus jaetaan kaikkien kortteliin 36264 toteutettavien autopaikkojen määrällä. Keskiarvokustannuksen käyttöä pidettiin perusteltuna, sillä tonttia 36263/1 varten toteutettavat autopaikat aiheuttavat hankkeelle ylimääräisiä louhintakustannuksia verrattuna siihen, jos autopaikkoja olisi voitu toteuttaa vähemmän.

Asunto Oy Helsingin Bysantin toimittamien laskelmien mukaan keskiarvokustannus olisi ollut noin 27 000 e/autopaikka (yhteensä n. 108 000 euroa/4 autopaikkaa). Edistääkseen autopaikka-asiasta sopimista, Asunto Oy Helsingin Bysantti esitti, että kauppahinta olisi 90 000 euroa 4 neljästä autopaikasta.

Keskiarvoon perustuva autopaikkakustannus oli alustavasti Hitastyöryhmässä käsiteltävänä, joka linjasi, että keskiarvoon perustuvaa kustannusta ei voida sisällyttää Hitas-hankinta-arvoon.

Kaupunki ja Asunto Oy Helsingin Bysantti ovat sopineet yhteensä 41 706 euron kertakaikkisesta alennuksesta tonttien 36264/1 ja 3 maanvuokriin. Perusteena maanvuokran alennukselle on se, että Suomen Laatuasunnot ei voi käyttää keskiarvohintaa Asunto Oy Helsingin Bysantin autopaikkaosakkeiden kauppahinnan perusteena. Näin ollen siltä jää saamatta keskiarvokustannuksen ja autopaikkaosakkeiden kauppahinnan välinen erotus. Koska hanke kuitenkin suostui tulemaan vastaan keskiarvokustannuksen määrässä, ja hanke esitti kauppahinnaksi sitä alemmaa 90 000 euron hintaa, maanvuokran alennus on 41 706 euroa (90 000 euroa – kauppahinta 48 294 euroa).



09.10.2020

Asunto Oy Helsingin Bysantin vuosivuokra tonteista 36264/1 ja 3 on yhteensä noin 59 000 euroa. Maanvuokran alennus vastaa noin 8,5 kuukauden vuokran määrää.

Asunto Oy Helsingin Bysantti on sopimusehdoin velvoitettu maksamaan ylimenevän osuuden kaupungille, mikäli saa ylikompensaatiota maanvuokran alennuksen seurauksena. Ylikompensaatiota katsottaisiin syntyvän, mikäli kaikkien autopaikkojen keskiarvokustannus jää alle 22 500 euroa/autopaikka (90 000 euroa / 4 autopaikkaa). Tällöin vuokralaisen tulee palauttaa 4 autopaikan osalta saamansa ylikompensaatio. Asunto Oy Helsingin Bysantti ei saa valtiontueksi katsottavaa etua.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1. momentin 14-kohdan ja maankäyttöjohtajan 2.6.2017 (9 §) tekemän päätöksen mukaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään maanvuokran määräaikaisesta alennuksesta, kun alennuksen kokonaisarvo on enintään 200 000 euroa. Tässä tapauksessa alennuksen kokonaisarvo jää alle mainitun toimivaltarajan, joten tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

**Lisätiedot**

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799  
jenna.pirttila(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Muutokset maanvuokrasopimukseen nro 25878 ja 25877

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Tonttien 36264/1 ja 3 vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 235 §.**

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**

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



09.10.2020

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

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

6 (6)

09.10.2020

Miia Pasuri  
Vs. yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 09.10.2020.