

**Tonttipäällikkö**

60 §**Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen (Laajasalo, Yliskylä, tontti 49080/3 / 49080/12)**

HEL 2018-011030 T 10 01 01 02

Svanströminkuja ja Gunillantie 2-6

Päätös

A

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen maaomaisuuden kehittäminen ja tontti –palvelun tonttipäällikkö päätti muuttaa Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) tonttia 49080/3 koskevaa Helsingin kaupungin ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n välillä 4.2.1969 allekirjoitettua maanvuokrasopimusta (sopimusnro 8736, vuokraustunnus A1149-19) seuraavasti:

- vuokra-alue on 1.11.2018 lähtien Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tontti 12 (kiinteistötunnus 91-49-080-12, pinta-ala noin 44 528 m², osoite Svanströminkuja) sekä noin 1 731 m² suuruinen määräala korttelin 49080 tontista 3 (kiinteistötunnus 91-49-080-3, pinta-ala noin 2 634 m², osoite Gunillantie 2-6).

Uusi vuokra-alue ilmenee karttaliitteestä.

- vuokralainen on velvollinen sopimaan tontin 49080/13 tulevan vuokralaisen kanssa asemakaavan edellyttämistä tai osoittamista tai muutoin tarpeellisista rasitteenluonteisista asioista, kuten ajoyhteyksistä ja pelustusreiteistä, jätteen keräyksestä sekä johdoista.

Mainittu sopimus liitetään osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Mikäli tontin vuokraoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, vuokralainen on velvollinen tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa tonttia koskevat rasitteen-luonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden vuokralaisen vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten ja tämän vuokra-sopimuksen mukaisin ehdoin.



05.11.2018

Tonttipäällikkö

- Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Vuokralainen on lisäksi tietoinen, että Helsingin kaupungin Asumisoikeus Oy:n (tontin 49080/13 tuleva vuokralainen) on tarkoitus aloittaa maanrakennustyöt Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokra-alueesta luovutettavalla tontilla 49080/13 vastaavalla alueella ennen edellä mainitun maanvuokrasopimuksen muutoksen allekirjoittamista ja siten ko. alueen luovuttamista. Vuokralaisen (Helsingin kaupungin asunnot Oy:n) tulee sen vuoksi sopia erikseen Helsingin kaupungin Asumisoikeus Oy:n kanssa tämän oikeudesta aloittaa maanrakennustyöt tontilla.

B

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päätti maksaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (y-tunnus 2379058-6) täydennysrakentamiskorvauksena ja korvausinvestointeina yhteensä miljoonaneljäsaatakaksikymmentäyhdeksentuhatta (1 421 000,00) euroa edellyttäen, että Helsingin kaupungin asunnot Oy on allekirjoittanut päätöskohdassa A mainitun maanvuokrasopimuksen muutoksen.

(A1149-19)

Päätöksen perustelut**Nykyinen vuokrasopimus**

Asuntotontti 49080/3 on vuokrattu 31.12.2038 saakka Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka).

Uusi asemakaava ja uudet tontit

Asemakaavamuutoksen nro 12228 mukaan aiemman asemakaavan mukaiselle tontille 49080/3 on osoitettu täydennysrakentamista.

Tontista 49080/3 on asemakaavassa osoitettu muodostettavaksi ohjeellisella tonttijaolla tontit 49080/11, 12 ja 13. Tontit 49080/12 ja 13 on muodostettu ja rekisteröity. Tontti 49080/11 muodostetaan myöhemmin.

Tontilla 49080/12 sijaitsee Hekan rakennukset, jotka kuuluvat osaksi edellä mainittua vuokraoikeutta. Tontti 49080/12 säilyy siten Hekan hallinnassa mainitun vuokrasopimuksen mukaisesti.

Tontit 49080/13 on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 25.8.2014 (836 §) Helsingin asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotan-



05.11.2018

Tonttipäällikkö

toa varten. Tontti 49080/13 toteutetaan asumisoikeustuotantona ja vuokrataan Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Haso).

Tässä sopimuksen muuttamista ja täydennysrakentamiskorvauksen maksamista koskevassa päätöksessä on kyse tontin 49080/13 hallinnan luovuttamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontti 49080/11 on varattu Kevalle. Tontin 49080/11 osan luovuttamisesta kaupungin hallintaan ja sitä koskevan korvauksen maksamisesta päätetään myöhemmin erikseen.

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 ja täydennysrakentamiskorvaus

Heka pyytää 5.9.2018 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki suorittaa sille täydennysrakentamiskorvausta ehdolla, että sen vuokra-alueita muutetaan siten, että vuokra-alue on jatkossa tontti 49080/12.

Hekan maanvuokrasopimusta (sopimusnro 8736, vuokraustunnus A1149-19) muutetaan siten, että uusi vuokra-alue on tontti 49080/12 sekä 1 731 m² suuruinen määräala tontista 49080/3 (määräala on osa tulevaa tonttia 49080/11).

Hekalle maksetaan korvausinvestointeina 79 000 euroa ja lisäksi 1/3 tontin nettoarvonnoususta. Tontin nettoarvonnousu on 4 024 858 euroa, josta pyöristettynä 1/3 on 1 342 000. Siten Hekalle maksetaan yhteensä korvausinvestointeina ja täydennysrakentamiskorvauksena 1 421 000 euroa.

Korvaus on edellä mainittujen kaupungin päätösten mukainen.



05.11.2018

Tonttipäällikkö

Sopimusmuutoksen yhteydessä vuokrasopimukseen lisätään ehdot liittyen tonttien 49080/12 ja 13 välisiin rasitteenluonteisiin asioihin.

Sopimusmuutoksen alkamisen ajankohta

Hason kanssa on neuvoteltu, että tontin 49080/13 vuokraus alkaisi mahdollisimman, jotta tontille päästäisiin aloittamaan maanrakennustyöt mahdollisimman pian. Tontin 49080/13 vuokraus alkaisi 1.11.2018.

Siltä osin kuin tontti 49080/13 on kuitenkin ennen sopimusmuutoksen allekirjoittamista edelleen Hekan hallinnassa, Haso tarvitsee Hekan suostumuksen maanrakennustöiden aloittamiseen tontilla. Heka ja Haso ovat velvollisia sopimaan asiasta keskenään.

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

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta uudesta vuokra-alueesta

Oheismateriaali

1 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

5 (8)

05.11.2018

Tonttipäällikkö

Ote

Vuokralainen

Kymp / Att

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1

PostiosoitePL 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



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 60 §.

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 oikaisuvaatimusajan 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



05.11.2018

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

8 (8)

05.11.2018

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 05.11.2018.