

Muistio/JJH**Asuntotontin (AK) pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45144/1, uusi tontti 45144/2)**

Yläkiventie 2, A1145-100, HEL 2022-008079

Vanha sopimus

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 23.9.1963 (1963 §) vuokrannut Myllypuron asuntotontin 45144/1 Kiinteistö Oy Yläkiventie 2:lle ajalle 1.11.1963 - 31.12.2025 (sopimusnumero 8029). Vuokraoikeus rakennuksineen on 31.12.1992 siirtynyt Myllypuron Kiinteistöt Oy:lle. Myllypuron Kiinteistöt Oy on 31.12.2011 sulautunut Helsingin kaupungin asunnot Oy nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

(A1145-100)

Täydennysrakentaminen

Kaupunginvaltuusto on 9.12.2015 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12327. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 22.1.2016. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamista mm. tontille 45144/1.

Tontista 45141/1 on muodostettu:

- tontti 45144/2, pinta-ala 16 768 m² ja
- osa tonttia 45144/3, pinta-ala 2 365 m² (noin 1 322 m² tontista 45144/1 ja noin 1 043 m² kiinteistöstä 91-433-2-1118)

Kaupunginhallitus päätti 05.11.2018 (691 §) varata tontin 45144/3 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen (opiskelija) suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Tonttipäällikkö päätti 03.02.2021 (5 §) jatkaa varausta 31.12.2021 saakka.

Tontti 45144/3 tullaan vuokraamaan pitkäaikaisesti. Jotta tontin 45144/3 maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, tulee tontin 45144/1 maanvuokrasopimusta muuttaa siten, että vuokra-alueesta poistuu tontille 45144/3 sijoittuva alue.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.12.2015 hyväksymän ja 22.1.2016 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12327 mukaan tontti 45144/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on 16 768 m² ja osoite on Yläkiventie 2. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.9.2019.

Kuten edellä on todettu, asemakaavan muutos nro 12327 mahdollistaa täydennysrakentamista tontille 45144/1. Tontin alueelle kaavoitettiin uusi asuntotontti (45144/3). Selvytyden vuoksi todetaan, että mainitulla asemakaavan muutoksella mahdollistettiin täydennysrakentamista myös naapurikortteleihin.

Rakennusoikeus vuokra-alueella (tontti 45144/2, ent. tontti 45144/1) ei muutu.

Maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Asemakaavan muutoksen myötä Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontin 45144/1 maanvuokrasopimuksen (sopimusnumero 8029, vuokraustunnus A1145-100) mukaista vuokra-aluetta tulee muuttaa siten, että vuokra-alue on asemakaavan nro 12327 mukainen tontti 45144/2. Vuokra-alueen (tontti 45144/2) pinta-ala on noin 16 768 m².

Sopimusmuutoksen yhteydessä maanvuokrasopimukseen lisätään muun muassa nykyisin käytettävät vakioluonteiset ehdot maanalaisista rakenteista, maaperän puhtaudesta, maalämpö- ja porakaivoista sekä ehdot koskien vuokralaisen toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä. Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimusta nro 8029 muutetaan tällä päätöksellä 1.4.2023 lukien.

Todetaan, että Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle mahdollisesti maksettavista täydennysrakentamiseen liittyvistä korvauksista (korvausinvestointeja ja täydennysrakentamiskorvaus) on päätetty erillisessä prosessissa (maankäyttöjohtaja 13.2.2023, 21 §).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee tonttien 45144/2 ja 3 välillä laadittu 31.5.2021 allekirjoitettu rasitesopimus. Rasitesopimus koskee tonttia 45144/3 palvelevan pelastustien ja nostopaikan sijoittamista tontille 45144/2. Edelleen vuokra-aluetta koskee tonttien 45144/3 ja 2 välillä laadittu ja 9.1.2023 sähköisesti

allekirjoitettu rasitesopimus. Rasitesopimus koskee tonttia 45144/3 palvelevien jäte- ja hulevesiputkien sijoittamista tontille 45144/2.

Mainitut sopimukset tullaan hyväksymään ja liittämään tontin 45144/1 (tuleva tontti 45144/2) vuokrasopimukseen velvoittavana ehtona noudatettavaksi tontin 45144/3 pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä.