



22.05.2024

75 §**Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vähäinen muuttaminen (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45137/1)**

HEL 2024-007293 T 10 01 01 02

Myllypurontie 22

Päätös

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti muuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45137 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-45-137-1, osoite Myllypurontie 22) ja tontin 45142/18 maanvuokrasopimusta nro 8095 siten, että vuokra-alue on sopimusmuutoksen allekirjoitusajankohdasta alkaen 6.11.2023 hyväksytyn tonttijaon nro 14033 mukainen asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontti 45137/2 (muodostuu kiinteistöistä 91-45-137-1 ja 91-405-4-2, osoite Myllypurontie 22) ja edelleen tontti (AK) 45142/18.

Samalla asuntotontit-tiimin päällikkö päätti oikeuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun vuokrasopimusmuutoksen sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Ennen kuin mainittu maanvuokrasopimuksen muutos voidaan allekirjoittaa, vuokralainen on velvollinen sopimusehtojen mukaisesti esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen poistuvalla vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Selvitys on annettava kirjallisesti.

Lisäksi asuntotontit-tiimin 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.

(A1145-92)

Päätöksen perustelut

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 4.4.2023 (195 §) delegoinut hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 1-kohdan mukaista eri-



22.05.2024

tyistä toimivaltaansa muun muassa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun asuntotontit-tiimin päällikölle. Muutosta voidaan kokonaisuutena arvioiden pitää vähäisenä, joten edellä mainitun perusteella tiimipäällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

Tällä päätöksellä muutetaan maanvuokrasopimusta nro 8095 siten, että vuokra-alue tontin 45137/1 osalta pienennetään 5 451 m² ja siihen lisätään yhteensä 476 m², jolloin uusi vuokra-alue käsittää kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen nro 12328 ja 3.11.2023 hyväksytyt tonttijaon nro 14033 mukaisen suunnitellun tontin (AK) 45137/2 alueen (pinta-ala 16 404 m², ks. liite 2) entisen yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueen (ALK) tontin 45137/1 alueen sijaan. Edelleen vuokra-alueeseen sisältyy myös tontti (AK) 45142/18, eikä tähän tule tässä yhteydessä muutosta. Todettakoon, että mainitulla sopimusmuutoksella vuokra-alueesta poistuu suunnitellun tontin (AK) 45137/3 alue, jonka kaupunginhallitus on 18.9.2023 (560 §) varannut HOAS:lle 31.12.2025 saakka asuntohankkeen suunnittelua varten.

Vuokra-alueen muutos vaikuttaa myös perittävän maanvuokran määrään, koska vuokrasopimuksesta poistuu myymälärakennus, josta on peritty maanvuokraa. Maanvuokra on perustunut huoneistoyksikköinä määriteltyyn rakennusoikeuteen ja kullekin huoneistoyksikkötyypille määriteltyyn hintaan. Myymälätilan huoneistoyksikköhinta on tuolloin määritelty 2,5 kertaiseksi asuntotilan huoneistoyksikköhintaan nähden. Tontin 45137/1 rakennusoikeus on ollut vuokraushetkellä 425 huoneistoyksikköä, josta myymälätilaa on ollut 17 huoneistoyksikköä. Maanvuokrasopimuksen molempien tonttien rakennusoikeus vuokraushetkellä on ollut yhteensä 847 huoneistoyksikköä. Siten maanvuokraan myönnetään 31.12.2025 saakka 4,87 %:n alennus myymälätilan poistuessa maanvuokrasopimuksesta.

Nyt tehtävällä päätöksellä vuokra-alueella todella muutetaan, vaikka vuokra-alueen muutoksesta on jo aikaisemmin alustavasti sovittu vuokranantajan ja vuokralaisen kesken 25.4.2023 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksen muutoksella, jossa on tonttinumeroinnin osalta kirjoitusvirheitä (kohta 18). Mainitulla allekirjoitetulla sopimusmuutoksella on tuolloin samalla päivitetty muitakin maanvuokrasopimuksen ehtoja, joten tässä yhteydessä ei ole tarvetta muiden sopimusehtojen laajempaan päivittämiseen. Joka tapauksessa maanvuokrasopimus tullaan sopimusehtojen mukaisesti uusimaan ennen alkuperäisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä, koska vuokranantajalla on oikeus 1.1.2026 alkaen määritellä, tai tarvittaessa määrätä, vuokra-alueen uusi vuokra, vuokra-aika ja muut sopimusehdot 31.12.2025 päättyvien vuokrasopimusten uudelleen vuokraamista koskevien päätösten ja periaatteiden mukaisesti.



22.05.2024

Maanvuokrasopimuksen vuokra-alueen muuttaminen perustuu korttelin 45137 täydennysrakentamiseen, jonka asemakaavan muutos nro 12328 mahdollistaa. Kaupunkiympäristölautakunta 16.4.2024 (231 §) päättänyt vuokraoikeuden osan ja vuokralaisen omistaman myymälärakennuksen ostamisesta vuokralaiselta. Mainittu kauppakirja allekirjoitetaan samassa yhteydessä kuin nyt päätettävä maanvuokrasopimuksen muutos.

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31576
minja.mehtala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokraehdot
- 2 Kartta vuokra-alueen muutoksesta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Kymp/Maaomaisuus/Kaupat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 75 §.

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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



22.05.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

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

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

6 (6)

22.05.2024

Miia Pasuri
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 22.05.2024.**Postiosoite**PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6