



17.12.2020

**381 §****Asuntotontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vähäinen muuttaminen (Vartiokylä, Puotila, tontti 45242/2)**

HEL 2020-013941 T 10 01 01 02

Klaavunpolku 2

**Päätös**

Tontit-yksikön päällikkö päätti muuttaa As. Oy Helsingin Klaavuntornille (Y-tunnus 2820587-6) vuokratun Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45242 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-45-242-2, pinta-ala 2 904 m<sup>2</sup>, osoite Klaavunpolku 2) pitkäaikaista maanvuokrasopimusta nro 19217 1.1.2021 alkaen liitteessä 1 kuvatulla tavalla.

Tontit-yksikön päällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus-tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lisäksi 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.

(A1145-494)

**Päätöksen perustelut**

Tontti 45242/2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella As. Oy Helsingin Klaavuntornille ajaksi 1.1.2000 - 31.12.2100. Vuokranantajan tietoon on tullut, että vuokra-alueita käytetään tosiasiasa sekä vuokra- että omistusasumiseen. Vuokralainen on pyytänyt, että vuokra-alueen käyttötarkoitusta muutettaisiin siten, että käyttötarkoitus mahdollistaisi sekä vuokra- että omistusasumisen. Kanslian asuminen-yksikkö puoltaa käyttötarkoituksen muutosta vapaarahoitteisia asuntoja varten.

Koska mainittu maanvuokrasopimuksen käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa vuokra-alueen monipuolisemman käytön, maanvuokraa tarkistetaan käypää arvoa vastaavaksi. Uusi perusvuosivuokra, joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100, on 4 482,24 euroa vuodessa entisen 2 783 euron asemasta.



17.12.2020

Vuokran määräyksessä on käytetty yksikköhintaa 29 e/k-m<sup>2</sup> (ind. 100). Hinnoittelun tueksi on pyydetty puolueettoman ulkopuolisen arvioitsijan laatima arviokirja.

Vuokraa tarkistettiin vuonna 2017, kun rakennuksessa tehtiin muutostöitä (rakennusoikeuden lisäys 146 k-m<sup>2</sup>). Lisärakennusoikeuden osalta vuokran laskemisessa käytettiin yksikköhintaa 29 euroa (ind. 100), jolloin uudeksi perusvuosivuokraksi tuli 2 783 euroa (ind. 100). Vuokra perustuu asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden ylittävään käytettyyn kerrosalaan (3 864 k-m<sup>2</sup>).

Koska maanvuokraa tarkistetaan tämän sopimusmuutoksen yhteydessä, voi kaupunki luopua maanvuokrasopimuksen 1 §:n oikeudesta tarkistaa vuokraa 1.1.2030.

Koska tontti on kaavassa AKS-kaavamääräyksellä ja rakennuslupa on myönnetty asuntolatyyppiselle kerrostalolle, edellyttää muutos normaaliin asumiseen kaavoittajan poikkeamispäätöstä sekä rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle. Vuokralaisen tulee huolehtia myös nämä kuntoon, sillä maanvuokrasopimuksen käyttötarkoituksen muutos ei yksinään oikeuta käyttämään vuokra-aluetta ja sillä sijaitsevaa rakennusta asemakaavassa ja rakennusluvassa mainitun käyttötarkoituksen vastaisesti.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (247 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 - 9 kohtien toimivaltaa päättää toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä mm. kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle.

Tontin 45242/2 maanvuokrasopimukseen tehdään tällä päätöksellä edellä kuvatut muutokset. Muutoksia voidaan kokonaisuutena arvioiden pitää vähäisinä, joten edellä mainitun perusteella tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

#### Lisätiedot

Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 28998  
elena.lukkarinen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Muutokset maanvuokrasopimukseen

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

3 (6)

17.12.2020

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus**Otteen liitteet**Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta

Liite 1

Liite 1

**Tiedoksi**

Kymp/Make/Lukkarinen

**Postiosoite**PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@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



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 381 §.**

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



17.12.2020

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)

17.12.2020

Miia Pasuri  
vs. yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 17.12.2020.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto: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