



20.06.2023

## **158 §**

### **Asuntotontin täydennysrakentamista koskevan toteuttamissopimuksen hyväksyminen sekä voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättäminen ja uusiminen (Vartiokylä, tontti 45154/2)**

HEL 2022-014903 T 10 01 01 02

Myllypadontie 3

## **Päätös**

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti

- hyväksyä liitteenä 1 olevan Helsingin kaupungin ja Kiinteistö Oy Myllypadontie 3:n välillä laaditun toteuttamissopimuksen ja sen perusteella tehtävän uuden liitteen 2 mukaisen maanvuokrasopimuksen sekä samalla päättämään nykyisen maanvuokrasopimuksen (sopimus nro 8122, vuokraustunnus A1145-114) siten, että nykyinen maanvuokrasopimus (sopimus nro 8122, vuokraustunnus A1145-114) päätetään ja uusi liitteen 2 mukainen maanvuokrasopimus allekirjoitetaan aikaisintaan kun asemakaavan muutos nro 12784 on tullut lainvoimaiseksi ja vuokranantajalle on toimitettu toteutus sopimuksessa luetellut selvitykset
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut sopimukset (toteuttamissopimus, vanhan maanvuokrasopimuksen päättäminen, uusi maanvuokrasopimus) sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia, kuten esimerkiksi täyttämään päivämäärät uuteen maanvuokrasopimukseen ja tarvittaessa tarkistamaan uuden rakennusoikeuden osalta rakennusluvasta käytetyn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden ja päivittämään sen uuteen maanvuokrasopimukseen ja tarkistamaan perittävän vuokran sen mukaisesti.
- todeta, ettei kaupunki vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että päätös kaavamutoksen hyväksymisestä, päätös rakennusluvan myöntämisestä tai tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai niiden lainvoimaistuminen viivästyy.

(A1145-965)



20.06.2023

**Päätöksen perustelut**

Kaupunginhallitus on 26.4.2021 (310 §) hyväksynyt maapoliittisten periaatteiden 2. osan, joka koskee muun muassa kaupungin vuokraamien asuinkerrostalotonttien täydennysrakentamista. Periaatteiden mukaisesti kaupunki muuttaa täydennysrakentamisprosessia maankäyttöso-  
pimusmenettelyn kaltaiseksi lisäten vuokralaisen taloudellisia kannus-  
teita ja toteuttamisen sitovuutta. Tontin vuokralaisen kanssa laaditaan  
asemakaavan muutokseen sidottu yksityisoikeudellinen toteuttamisso-  
pimus, joka tulee allekirjoittaa aina ennen kyseisen tontin täydennysra-  
kentamisen mahdollistavan asemakaavan muutoksen lopullista hyväk-  
symistä.

Tiedot sopimuksen kohteesta ja voimassa olevasta maanvuokrasopi-  
muksesta. Kaavoituksen taustaa (yhteinen kaavamuutoshakemus).

Korvattavan sopimuksen mukaisesta rakennusoikeudesta peritään sa-  
man tasoista vuokraa alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka  
(31.12.2025), jonka jälkeen vuokran perusteena olevan pääkäyttötar-  
koituksen mukaisen, vanhan rakennusoikeuden, määrä selvitetään ja  
hinnoitellaan tuolloin uusittavien sopimusten osalta noudatettavin ja  
vahvistetuin periaattein.

Uusi rakennusoikeus on hinnoiteltu yleisten vuokrauseriaatteiden  
(kaupunginhallitus 2.2.2022 § 22 ) päätöksen mukaisesti markkina-  
arvoon. Uudesta rakennusoikeudesta aletaan periä maanvuokraa  
maapoliittisten linjausten (kaupunginhallitus, 26.4.2021 § 310) mukai-  
sesti 18 kuukauden kuluttua asemakaavan lainvoimaistumista seuraa-  
van kuukauden alusta lukien. Mikäli liitteenä olevaa maanvuokrasopi-  
musta ei ole allekirjoitettu tähän määräaikaan mennessä, peritään  
vuokralaiselta toteuttamissopimuksen perusteella sopimussakkona uut-  
ta rakennusoikeutta vastaavaa kuukausivuokraa vastaava summa jo-  
kaiselta alkavalta kuukaudelta.

**Toimivalta**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023 (194 §) siirtää hallinto-  
säännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista toimivaltaansa  
antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yli 30 vuoden  
määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin  
maanvuokrasopimuksin, joissa on yli yhden vuoden irtisanomisaika, jos  
kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrauseriaatteet, seuraa-  
vasti:

Asuntotontit-tiimin päällikkö



20.06.2023

- päättää antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä asuintarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäätös on tehty.

Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 2.2.2022 (22 §) vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet, jotka ovat tulleet voimaan kaupunginhallituksen toimeenpanopäätöksen 2.5.2022 (22 §) mukaisesti 1.7.2022 alkaen. Kaupunkiympäristölautakunta on 12.4.2022 (235 §) hyväksynyt vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Periaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen. Tontin vuosivuokra on tontin markkina-arvo kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella.

Vuokrattavan tontin voidaan katsoa olevan varattu vuokralaiselle 31.12.2025 saakka, koska sitä koskee pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Näin ollen asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 45154/2 voimassa olevan vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä ja pitkäaikaisesta vuokrauksesta uudella sopimuksella.

**Lisätiedot**

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267  
jessina.haapamaki(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Toteuttamissopimus
- 2 Luonnos maanvuokrasopimuksesta
- 3 Kartta
- 4 Perustelumuistio
- 5 Tonttien yleiset tontinvarausehdot
- 6 Kaupungin toimintaohje tonttien rakennuttajille

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -

palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

4 (7)

20.06.2023

Kymp/maankäyttösopimukset

Liite 5  
Liite 6  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5

**Tiedoksi**

Asemakaavoitus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 158 §.**

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 tiedoksisaannista.

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, 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:

---

**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



20.06.2023

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](mailto: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**

7 (7)

20.06.2023

Miia Pasuri  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 20.06.2023.**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