



14.03.2022

**12 §****Omakotikiinteistön hallintaoikeuden jatkaminen Östersundomissa**

HEL 2022-000126 T 10 01 00

**Päätös**

Tontit -yksikön päällikkö päätti jatkaa \*\*\*\*\* hallintaoikeutta omakotikiinteistöön \*\*\*\*\* liitteenä nro 1 olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

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

**Päätöksen perustelut**

Helsinki on ostanut omakotikiinteistökokonaisuuden \*\*\*\*\* osana Östersundomin maapoliittista hankintaa. Myyjä pidätti tuolloin kiinteistön hallintaoikeuden 31.12.2021 asti ja hänelle jäi oikeus jatkaa hallintaa erikseen sovittavin ehdoin, ellei kaupunki tarvitse kiinteistöä omaan käyttöönsä.

Östersundomin alueen kaavoitus on edelleen kesken, eikä kaupungilla ole tarvetta kiinteistölle.

Hallintaoikeuden jatko koskee lähinnä rakennettuja kiinteistöjä, jotka kaavoituksen ja sen toteutumisen edetessä mitä ilmeisimmin on tarkoitus purkaa, koska eivät sijaintinsa tai luonteensa puolesta sovellu uuteen maankäyttöön. Hallintaoikeuden jatkaminen on kaupungin kannalta kustannus- ja resurssitehokas keino pitää alueen väestömäärä sellaisena, että se takaa olevat palvelut kunnes mittavampi uudisrakentaminen pääsee käyntiin. Tähän mennessä Östersundomissa on jatkettu runsaan 20 kiinteistön tai määräalan hallintaoikeutta, joista voimassa on 15.

Hallintaoikeuden korvaustasoa on johdettu alueen/kiinteistön vuokrata-sosta, ottaen huomioon hallintaoikeuden haltijan vuokralaista selvästi suuremmat kustannusvastuut kiinteistöstä. Yleisesti ottaen korvaustason määrittämisessä on, sitä alentavana otettu huomioon kaupungin vuokrausriskeistä (markkinointiaika, vuokrauskuntoon laittaminen, vuokralaisen vaihtumistiheys, kaupungin tavanomaista vuokranantajaa suuremmat vastuut), hallinnoinnista ja ennakoidusta korjaustarpeesta sekä vanhojen omakotitalojen teknisistä ratkaisuista (vaihteittain rakentaminen, eri standardien mukaiset rakenteet, riskirakenteet, mahdoli-



14.03.2022

nen sijainti kunnallisteknisten verkostojen ulkopuolella) ja mahdollisista tavanomaista korkeammista tie/katumaksuista johtuvat lisäkustannukset.

Vanhoja omakotikiinteistöjä vuokrattaessa kaupungin nettotulot jäävät edellä mainitut korjaus- ja muut vastuut huomioon ottaen tyypillisesti tasolle 35 - 50 % kiinteistön bruttovuokrasta. Hallintaoikeuden korvaus alla mainitulla tasolla arvioidusta bruttovuokratasosta ei siis pienentäisi kaupungin nettotuloja vuokrausvaihtoehtoon nähden.

Kiinteistöt, joiden vuokraaminen kaupunkiin vuokranantajana kohdistuvien tavanomaista suurempien vaatimusten vuoksi edellyttäisivät mittavia peruskorjauksia, tullaan pääsääntöisesti purkamaan hallinnan päättyessä, koska korjauksia ei pystytä vuokratuloilla kattamaan. Mikäli hallintaoikeuden haltija haluaa tällaisen kiinteistön hallintaoikeutta jatkaa, korvaustaso jää rakennuksen nykykunnan mukaisen teoreettisen vuokratason alhaisuudesta johtuen varsin alhaiseksi.

\*\*\*\*\*

Neuvottelutuloksena saatu esitys hallintaoikeuden korvaukseksi, \*\*\*\*\* vastaa noin 50 % kiinteistön arvioidusta bruttovuokratasosta tavanomaisin vuokraehdoin.

## Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.5.2018 § 280 siirtää Tontit - yksikön päällikölle oikeuden antaa vuokralle kiinteistöjä sekä yritys- että asuintarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m<sup>2</sup>. Hallintaoikeuden luovuttaminen on vuokraamista tavanomaista vuokrausta laajemmilla kiinteistön kunnossapito- ja korjausehdoilla.

## Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Kartat

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -

palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

3 (6)

14.03.2022

**Otteet****Ote**

Hallintaoikeuden jatkajat

Kaupungin sisäinen tiedo-  
tus**Otteen liitteet**Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

**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



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 12 §.**

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, 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



14.03.2022

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

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

6 (6)

14.03.2022

Timo Laiho  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 15.03.2022.

**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