



30.03.2022

**15 §****Vuokraoikeuden osan ostaminen ja maanvuokrasopimuksen muutos (Oulunkylä, Maapadontie 7)**

HEL 2021-010320 T 10 01 00

**Päätös**

Tontit-yksikön päällikkö päätti, että Helsingin kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:lta (y-tunnus: 2416241-8) noin 760 m<sup>2</sup>:n suuruisen vuokraoikeuden 91-28-305-8-L1 (vuokraus A2128-5, vuokrasopimus 22938) osan rasituksista vapaana 325 000 euron kauppahinnalla liitteenä 1. olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin, ehdolla että kauppakirja ja vastaava vuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettava viimeistään 30.4.2022.

Lisäksi tontit-yksikön päällikkö päätti muuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2 –nimiselle yhtiölle vuokratun Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28305 tontin 8 (kiinteistötunnus 91-28-305-8, pinta-ala 3 652 m<sup>2</sup>, osoite Maapadontie 7) maanvuokrasopimusta nro 22938 1.4.2022 alkaen liitteen nro 2. mukaisin ehdoin. Vuokra-alue on jatkossa asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaisen korttelin 28305 suunniteltu asuntolatyypisten kerrostalojen (AKS) tontti 28305/11. Uusi vuokra-alue on esitetty karttaliitteessä 3.

Samalla tontit-yksikön päällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus-tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun kauppakirjan sekä maanvuokrasopimuksen muutoksen sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

(A2128-5)

**Päätöksen perustelut**

Kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 17) tekemän päätöksen maanhankintaan ja asemakaavaan liittyvien maapoliittisten periaatteiden ja niiden soveltamisohjeiden (MAPO2) mukaan kaupunki voi jatkossa toimia vuokraoikeuden osan ostajana täydennysrakentamisen edistämisessä. Po. päätöksen siirtymissäännösten mukaan vuokratontin täydennysrakentamisen menettelyssä voidaan vanha hanke ottaa uuden menettelyn piiriin, mikäli näin hankkeen kanssa sovitaan

Asemakaavan muutoksessa 12445 alueelle on osoitettu täydennysrakentamista, jonka toteutuminen edellyttää Kiinteistö Oy Helsingin Maa-



30.03.2022

padontie 2:n maanvuokrasopimuksen muuttamista sekä Maapadontien jatkeen toteuttamista.

## Kaupan kohde

Kaupan kohteena on Helsingin Oulunkylässä sijaitseva noin 760 m<sup>2</sup>:n suuruinen vuokraoikeuden 91-28-305-8-L1 osa, kaupunki omistaa tontin 91-28-305-8 maapohjan. Kauppaan kuuluu vuokraoikeuden osalla sijaitseva autokatos. Kartat kaupan kohteesta on liitteenä nro 4.

Alueella on voimassa asemakaava nro 12445, kaupan kohteena olevan vuokraoikeuden osan alue on asemakaavassa osoitettu katualueeksi (noin 571 m<sup>2</sup>) sekä osaksi kerrostalotonttia 28132/1 (noin 189 m<sup>2</sup>, mikä vastaa noin 594 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta). Kaupungin on hankittava alueen hallinta, jotta kaavan mukainen katualue (ns. Maapadontien jatke) ja kerrostalotontti voidaan toteuttaa.

Vuokraoikeuden haltijan kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy neuvottelutulokseen 325 000 euron kauppahinnasta, kauppahinnasta maapohjan osuus on 222 000 euroa sekä luovutettavalla alueella sijaitsevan autokatoksen osuus on 103 000 euroa. Uuden tonttimaan osalta on noudatettu ns. MAPO2-hinnoitteluperiaatetta, jossa kaupunki maksaa rakennusoikeudesta 40 % sen markkina-arvosta.

## Maanvuokrasopimuksen muutos

Kyseessä on täydennysrakentamista mahdollistavan lainvoimaisen asemakaavan muutoksen nro 12445 toteuttamiseksi tarvittava maanvuokrasopimuksen muutos, jolla muutetaan maanvuokrasopimusta nro 22938 siten, että vuokra-alue on jatkossa asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaisen korttelin 28305 suunniteltu asuntolatyypin kerrostalojen (AKS) tontti 28305/11.

Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2 on antanut 23.11.2021 allekirjoitetun kirjallisen selvityksen poistuvalla vuokra-alueen osalla (noin 760 m<sup>2</sup>) harjoitetusta toiminnasta ja siellä mahdollisesti säilytetyistä aineista. Annettu selvitys ei anna aihetta jatkotoimenpiteille. Vuokrasopimuksen 17 §:n mukainen selvitysvelvoite on siten täytetty.

Muutosta voidaan kokonaisuutena arvioiden pitää vähäisenä, joten edellä mainitun perusteella tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

## Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (114 §) tekemän päätöksen mukaan Tontit -yksikön päällikkö voi päättää ostaa, lunastaa ja vaih-



30.03.2022

dossa hankkia kiinteistöjä tai rakennuksia kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

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.

**Lisätiedot**

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294  
arto.korkeila(a)hel.fi

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775  
anni.hautala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kaupakirjaluonnos
- 2 Muutokset maanvuokrasopimukseen
- 3 Kartta vuokra-alueen muutoksesta
- 4 Kaupan liitekartat

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Myyjä / Vuokralainen

KYMP

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 15 §.**

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



30.03.2022

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)

30.03.2022

Timo Laiho  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 30.03.2022.

**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