



§ 193

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle pitkäaikaisesti vuokrattujen asuntotonttien (AK) maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan jatkaminen (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45142/15, uusi tontti 45142/18 ja tontti 45137/1)

HEL 2022-008060 T 10 01 01 02

Myllypurontie 22, Yläkiventie 5

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- muuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45137 tontin 1 (pinta-ala noin 21 380 m², osoite Myllypurontie 22) ja 45142 tontin 15 (pinta-ala noin 20 855 m², osoite Yläkiventie 5) kohdistuvaa maanvuokrasopimusta nro 8095 1.3.2023 alkaen liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1145-92)

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- oikeuttaa päätöskohdan A osalta sekä sopimukset ja valvonta-tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lopuksi todetaan, että edellä päätöskohdassa A kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös tai muu siihen liittyvä päätös, oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylempään toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Käsittely

Esteelliset: Kari Pudas (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot



Pia Hosia, asiantuntija, puhelin: 09 310 39061

pia.hosia(a)hel.fi

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267

jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokraehdot tontit 45142/18 ja 45137/1
- 2 Karttaliite (tontti 45142/18)
- 3 Otteet asemakaavoista nro 12327 ja 12328

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen, päätöskohta A

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) on vuokrattu Myllypuron asuntotontit (AK) 45137/1 ja 45142/15 (sopimusnumero 8095), maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2040 saakka. Vuokrasopimuksen nro 8095 mukainen vuokra-alue on edellä mainitusti tontit 45137/1 ja 45142/15.

Tontin 45142/15 alueelle on tullut 22.1.2016 voimaan täydennysrakentamista mahdollistava asemakaavamuutos nro 12327. Asemakaavamuutoksella tontista 45142/15 muodostetaan tontit 45142/18, 19, 20 ja 21. Tontista 45142/19 on tehty pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Tontin 45142/15 (pinta-ala noin 21 859 m²) maanvuokrasopimusta nro 8095 on muutettu siten, että vuokra-alueesta on erotettu tontti 45142/19 (pinta-ala noin 1 004 m²). Tonteista 45142/20 ja 21 on myös tehty pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset, mutta sopimuksia ei ole voitu allekirjoittaa, koska tontin 45142/15 maanvuokrasopimusta ei niiden osalta ole vielä muutettu. Tontin 45142/15 maanvuokrasopimuk-



seen nro 8095 esitetään nyt tehtäväksi muutos, jolla maanvuokrasopimus kohdistetaan asemakaavan muutoksen nro 12327 mukaiseen tonttiin 45142/18. Samalla täsmennetään joitain sopimuksen ehtoja.

Tontin 45137/1 alueella sijaitsevat rakennukset on tarkoitus korjata. Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä investointiavustuksella ja korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 1.3.2023 alkaen 31.12.2052 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko lainaajan.

Esittelijän perustelut

Nykyinen vuokrasopimus

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 28.10.1963 (1849 §) vuokrannut Myllypuron asuntotontit 45137/1 ja 45142/4 Kiinteistö Oy Yläkiventie 5:lle ajalle 1.1.1964 - 31.12.2025 (sopimusnumero 8095). Kiinteistölautakunta on 8.2.2005 (83 §) muuttanut vuokrasopimusta nro 8095 tontin 45142/4 osalta siten, että sopimuksen kohteena on asemakaavamuutoksen nro 11153 mukainen pinta-alaltaan noin 21 859 m²:n suuruinen korttelin 45142 tontti 15. Tontti 45142/15 on merkitty kiinteistörekisteriin 6.11.2005.

Kiinteistölautakunta päätti 11.1.2011 (22 §) jatkaa Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45142 tontin 15 (pinta-ala 21 859 m²) ja korttelin 45137 tontin 1 (pinta-ala 21 384 m²) maanvuokrasopimusta (sopimusnumero 8095) 31.12.2040 saakka.

Kiinteistö Oy Yläkiventie 5 on 31.12.2011 sulautunut Helsingin kaupungin asunnot Oy nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 3.6.2021 (91 §) muuttaa em. maanvuokrasopimusta (sopimusnumero 8095) siten, että vuokra-alueesta erotetaan uuden asemakaavamuutoksen nro 12327 mukainen asuin-kerrostalotontti 45142/19 (pinta-ala noin 1 004 m²).

Selvyyden vuoksi todetaan, että esitystekstissä vuokra-alueeseen voidaan täydennysrakentamista koskevien osien kohdalla viitata ilman mainintaa tontista 45137/1 ja puolestaan peruskorjaushanketta koskevien osien kohdalla ilman mainintaa tontista 45142/15. Vuokrasopimuksen nro 8095 mukainen vuokra-alue on edellä mainitusti tontit 45137/1 ja 45142/15.

Täydennysrakentaminen



Kaupunginvaltuusto on 9.12.2015 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12327. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 22.1.2016. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen tontille 45142/15.

Tontista 45142/15 on muodostettu:

- tontti 45142/18, pinta-ala 18 882 m²,
- tontti 45142/19, pinta-ala 1 004 m²,
- tontti 45142/20, pinta-ala 1 165 m² ja
- tontti 45142/21, pinta-ala 987 m².

Kaupunginhallitus päätti 05.11.2018 (691 §) varata tontin 45142/19 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua sekä toteutusta varten sekä tontit 45142/20 ja 21 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle korkotuetujen opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 1.7.2021 (120 §) vuokrata tontin 45142/19 Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) asuntotarkoituksiin. Kuten edellä on mainittu, muutettiin 3.6.2021 tontin 45137/1 ja tontin 45142/15 maanvuokrasopimusta siten, että vuokra-alueesta erotettiin tontti 45142/19.

Edelleen asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 13.12.2021 (194 §) vuokrata tontin 45142/20 ja 13.12.2021 (195 §) tontin 45142/21 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0116514-9) asuntotarkoituksiin. Maanvuokrasopimuksia (tontit 45142/20 ja 21) ei kuitenkaan ole vielä allekirjoitettu, koska Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimusta koskien tonttia 45142/15 (sekä tontti 45137/1) ei ole muutettu vuokra-alueen osalta (uusi vuokra-alue asemakaavan mukainen tontti 45142/18).

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrasopimuksen muutos vuokra-alueen osalta sijoittuu kortteliin 45142, tontin 45137/1 alue pysyy ennallaan.

Todetaan kuitenkin, että myös tontin 45137/1 alueelle on tullut voimaan (22.1.2016) täydennysrakentamista mahdollistava asemakaavamuutos nro 12328. Asemakaavamuutoksella tontista 45137/1 muodostetaan tontit 45137/2 ja 3. Uuden asuntotontin 45137/3 osalta on aloitettu tontinvarausneuvottelut, mutta uutta tonttia ei vielä ole varattu. Uuden tontin 45137/3 toteuttaminen edellyttää tonttia 45137/1 koskevan maanvuokrasopimuksen muuttamista siten, että vuokra-alueesta erotetaan uusi tontti 45137/3 ja vuokra-alue on tontti 45137/2 entisen tontin 45137/1 sijaan. Aikataulusyistä sopimusmuutosta myös tontin 45137/1



vuokra-alueen osalta ei voida tehdä nyt samalla tonttiin 45142/15 kohdistuvan muutoksen kanssa.

Vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen

Tontin vuokralainen pyytää 24.1.2023 toimitetulla hakemuksella, että tontin (45137/1) maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 30 vuotta peruskorjaushanketta varten.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.12.2015 hyväksymän ja 22.1.2016 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12327 mukaan tontti 45142/18 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on 18 882 m² ja osoite on Yläkiventie 5. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.4.2019.

Kuten edellä on todettu, asemakaavan muutos nro 12327 mahdollistaa täydennysrakentamista tontille 45142/15. Tontin alueelle kaavoitettiin kolme uutta asuntotonttia (45142/19, 20 ja 21). Selvyyden vuoksi todetaan, että mainitulla asemakaavan muutoksella mahdollistettiin täydennysrakentamista myös naapurikorttelin 45141 alueelle.

Rakennusoikeus vuokra-alueella (tontti 45142/18) ei muutu.

Kaupunginvaltuuston 9.12.2015 hyväksymän ja 22.1.2016 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12328 mukaan tontti 45137/1 (asemakaavassa tontti 45137/2) kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on 21 380 m² ja osoite Myllypurontie 22. Tontti 45137/1 on merkitty kiinteistörekisteriin 13.6.1963.

Selvyyden vuoksi todetaan, että myös asemakaavan muutos nro 12328 mahdollistaa täydennysrakentamista tontin 45137/1 alueelle. Tontin alueelle on kaavoitettu uusi asuntotontti 45137/3 (45137/1 -> 45137/2).

Otteet asemakaavoista ovat liitteenä 2 ja 3

Maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja jatkaminen

Vuokra-alueen muuttaminen

Asemakaavan muutoksen myötä Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontin 45137/1 ja tontin 45142/15 maanvuokrasopimuksen (sopimusnumero 8059, vuokraustunnus A1145-92) mukaista vuokra-aluetta tulee muuttaa siten, että vuokra-alue on tontti 45137/1 sekä



asemakaavan nro 12327 mukainen tontti 45142/18. Vuokra-alueen (tontti 45142/18) pinta-ala on noin 18 882 m².

Vuokra-ajan jatkaminen (peruskorjaushanke)

Vuokralaisen 24.1.2023 toimittaman hakemuksen mukaan tontilla 45137/1 sijaitsevien rakennusten peruskorjaushanke on alkamassa. Korjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavarauksen. Korjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tontin 45137/1 (ja tontin 45142/15, uusi tontti 45142/18) vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2052 saakka. Tämä mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n rakennusten korjaukseen hyväksymän korkotukilainan vaikutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Edelleen esitetään, että maanvuokrasopimuksen nro 8095 mukaisen vuokra-alueen vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2025 saakka, ja että sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2026 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mainittu korotus tulee tehdä kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Edellä esitetty menettely mahdollistaisi valtion rahoituksen käyttämisen tontilla sijaitsevien rakennusten peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat tontin maanvuokran tarkistamisen ennen alkuperäisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä.

Mainittujen sopimusmuutosten yhteydessä maanvuokrasopimukseen lisätään muun muassa nykyisin käytettävät vakioluonteiset ehdot maanlaisista rakenteista, maaperän puhtaudesta, maalämpö- ja porakairoista sekä ehdot koskien vuokralaisen toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä. Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimusta nro 8095 esitetään muutettavaksi tällä päätöksellä 1.3.2023 lukien.

Todetaan, että Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle mahdollisesti maksettavista täydennysrakentamiseen liittyvistä korvauksista (korvausinvestointeja ja täydennysrakentamiskorvaus) on päätetty erillisessä prosessissa (maankäyttöjohtaja 13.2.2023, 21 §).

Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto



Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilainaa voidaan myöntää vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana ja jäljellä oleva laina-aika on vähintään 45 vuotta. Samaisessa lainkohdassa todetaan kuitenkin, että Valtion asuntorahasto (nykyisin ARA) voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan.

ARA on aiemmin hyväksynyt maanvuokrasopimuksia, joissa vuokra-aika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 31.12.2052 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt esimerkiksi 8.12.2020 (726 §) noudattaa vastaavanlaista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokrantarkistamisen osalta muun muassa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 26978/1 (Koskela), 49080/12 ja 49080/3 (Laajasalo), 28290/2 (Oulunkylä), 38165/16 ja 38304/1 (Malmi) osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään vanhan sopimuksen päättymiseen saakka vanhan sopimuksen mukaista maanvuokraa.

Alkuperäisen vuokrasopimuksen päätyminen

Vuokranantajalla on oikeus alkuperäisen sopimuskauden päätyttyä määritellä tai tarvittaessa määrätä vuokra-alueen uusi vuokra, vuokra-aika ja muut sopimusehdot kaupunginvaltuuston ja kaupunkiympäristölautakunnan tuolloin voimassa olevien päättyvien tonttien uudelleen vuokraamista koskevien myöhemmin erikseen tehtävien päätösten sekä tuolloin käytössä olevan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen ehtojen mukaisesti. Edellä mainitut vuokrien korotukset tulee tehdä kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Autopaikat

Asemakaavassa tontin 45141/2 alueelle on sijoitettu asemakaavamerkinnällä a2 –merkitty ohjeellinen pysäköintilaitoksen rakennusala, jolle saa kaavan mukaan sijoittaa autopaikkoja, jätetiloja ja teknisiä tiloja kahteen tasoon.

Tontteja 45141/2, 3, 4 sekä tontteja 45142/18 ja 19 palveleva yhteinen pysäköintilaitos on asemakaavan mukaisesti rakennettu tontille 45141/2. Tontti 45141/2 vastaa pysäköintilaitoksen hallinnasta.

Pysäköintilaitoksessa on yhteensä 122 autopaikkaa. Autopaikat pysäköintilaitoksessa jakaantuvat seuraavasti:



Tontti	Autopaikat
45141/2	69
45141/3	13
45141/4	11
45142/18	12
45142/19	17
Yhteensä	122

Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa osaltaan laatimaan autopaikkojen toteuttamisen ja käytön kannalta tarvittavat rasite/ yhteisjärjestelysopimukset yhdessä tonttien 45141/2, 3 ja 4 sekä tontin 45142/19 kanssa autopaikkojen sijoittamisesta tontille 45141/2.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Todetaan, että tonttien 45141/2, 3 ja 4 sekä tonttien 45142/18 ja 19 välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien muun muassa kulku- ja pelastusyhteyksiä, autopaikkojen sijoittamista, leikki- ja piha-alueita, johtoja sekä jättepisteitä. Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 16.11.2022 (218 §) liittää yhteisjärjestelysopimuksen (allekirjoitettu 2.11.2022 ja 3.11.2022) tontin 45142/15 (tuleva tontti 45142/18) pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen velvoittava ehtona noudattavaksi. Vuokralainen on siten velvollinen osaltaan noudattamaan mainittua yhteisjärjestelysopimusta. Todetaan, että edellä mainittu yhteisjärjestelysopimus korvasi aikaisemman asuntotontit-tiimin päällikön 20.6.2022 (129 §) hyväksymän yhteisjärjestelysopimuksen.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1-kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää muun muassa toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika. Tonttien, joiden vuokra-aikaa jatketaan, rakennusoikeudet ylittävät 3 000 k-m². Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisissa tapauksissa siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijoille.

Tässä päätöksessä päätetään sekä vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan jatkamisesta että vuokrasopimuksen vähäisestä muuttamisesta. Kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.



04.04.2023

Asia/8

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pia Hosia, asiantuntija, puhelin: 09 310 39061
pia.hosia(a)hel.fi
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokraehdot tontit 45142/18 ja 45137/1
- 2 Karttaliite (tontti 45142/18)
- 3 Otteet asemakaavoista nro 12327 ja 12328

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen, päätöskohta A

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Esitysteksti

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Hallinto- ja tukipalvelut