

Muistio/JJH**Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle pitkäaikaisesti vuokratun asuntotontin (kerrostalo) maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Kulosaari, tontti 42054/1, uusi tontti 42054/3)**

Tupavuori 4, A3142-9, HEL 2024-001642

Taustaa

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle on vuokrattu tontti 42054/1 (nykyinen tontti 42054/3), jota koskeva maanvuokrasopimus (sopimusnumero 24135) on voimassa 31.12.2050 saakka.

Kaupunginvaltuusto on 27.5.2020 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12544. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 3.11.2021. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamista kortteliin 42054. Tonttien 42054/1 ja 2 (AK) sekä viereisellä puistoalueella (VP) alueelle muodostetaan uusi tontti (AK).

Vuokra-alue (tontti 42054/1, pinta-ala noin 2 867 m²) muutetaan vastaamaan uuden asemakaavan mukaista tilannetta. Tontti 42054/1 muuttuu tontiksi 42054/3, tontin 42054/3 pinta-ala on noin 2 862 m².

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 27.5.2020 hyväksymän ja 3.11.2021 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12544 mukaan tontti 42054/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on 2 862 m² ja osoite on Tupavuori 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.6.2022.

Kuten edellä on todettu, asemakaavan muutos nro 12544 mahdollistaa täydennysrakentamista kortteliin 42054.

Rakennusoikeus vuokra-alueella (uusi tontti 42054/3) ei muutu.

Maanvuokrasopimus ja sen muuttaminen**Maanvuokrasopimus**

Kiinteistölautakunta päätti 9.11.1999 (834 §) vuokrata Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystieteiden keskuslaitoksen Helsingin kaupungin Kulosaaren tontin 42054/1 (kiinteistötunnus 91-42-54-1, pinta-ala 2 867 m², osoite Tupavuori 4) 8.2.2000

allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella nro 19100 asuntotarkoituksiin vanhusten asuntoja varten ajalle 1.1.2000 - 31.12.2025. Tontista ei maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan peritty vuokraa.

Tontti 42054/1 oli siten aikaisemmin vuokrattuna sosiaali- ja terveystalolle. Sosiaali- ja terveystalo oli vuokrannut rakennuksen pihapiireineen huoneenvuokrasopimuksin Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiölle. Osana Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiön lakkauttamisen kokonaisjärjestelyä 400-vuotiskotisäätiön ja sosiaali- ja terveystalon väliset voimassa olevat rakennuksia ja niiden pihapiirejä koskevat huoneenvuokrasopimukset päätettiin. Myös kiinteistölautakunnan ja sosiaali- ja terveystalon välillä voimassa olleet maanvuokrasopimukset (useita sopimuksia eri puolella Helsinkiä) päätettiin. Helsingin kaupunki luovutti 400-vuotiskotisäätiön käytössä olleet rakennukset niihin liittyvine peruskorjauksineen ja lainoineen apporttinaisuutena Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Apporttisiirtojen seurauksena asiassa laadittiin uudet maanvuokrasopimukset kaupungin ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n välille.

Kiinteistölautakunta päätti 25.2.2016 (81 §) vuokrata Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle Kulosaaren tontin 42054/1 (kiinteistötunnus 91-42-54-1, pinta-ala 2 867 m², os. Tupavuori 4) ikääntyneiden henkilöiden asuntoja varten ajaksi 1.1.2016 - 31.12.2045. Samalla kiinteistölautakunta päätti merkitä tonttia 42054/1 koskevan 8.2.2000 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nro 19100 (K0142-3) päättymään 31.12.2015. Maanvuokrasopimuksen mukaan vuokraa ei peritä ajalta, jolloin tonttia käytetään ikääntyneiden henkilöiden (60 vuotta täyttäneet) asumistarkoituksiin. Oikeus käyttötarkoitukseen sidottuun alennukseen poistuu kuitenkin viimeistään 1.1.2026 alkaen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.6.2021 (347 §) jatkaa tontin 42054/1 maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 24135) vuokra-aikaa 1.6.2021 alkaen 31.12.2050 saakka. Vuokra-aikaa jatkettiin, koska vuokra-alueella sijaitseva rakennus oli peruskorjattava. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutettiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymällä investointiavustuksella ja korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimuksen tulee olla voimassa koko laina-ajan.

Maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Asemakaavan muutoksen myötä Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontin 42054/1 maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 24135, vuokraustunnus A1142-9) mukaista vuokra-aluetta tulee muuttaa siten, että vuokra-alue on asemakaavan nro 12544 mukainen tontti 42054/3. Vuokra-alueesta poistuu noin 30 m²:n suuruinen alue ja vastaavasti vuokra-alueeseen liitetään noin 25 m²:n suuruinen alue, vuokra-alueen (tontti 42054/3) uusi pinta-ala on noin 2 862 m².

Todetaan, että autopaikkojen sijoittumiseen tai määrään vuokra-alueella asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimusta nro 24135 muutetaan tällä päätöksellä 1.6.2024 lukien.

Vuokraoikeuden osan ostaminen

Tontit-yksikön päällikkö päätti 16.11.2023 (55 §), että kaupunki ostaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä noin 30 m²:n suuruisen vuokraoikeuden 91-42-54-4-L1 (vuokraustunnus: A3142-9, vuokrasopimusnumero 24135) osan rasituksista vapaana 34 000 euron kauppahinnalla päätöksen liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueesta poistuvalla tai vuokra-alueeseen lisättävällä alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Maanvuokrasopimuksessa ei ole mainittu, että tontilla 42054/1 olisi rasitteita tai yhteisjärjestelyjä alueen muiden tonttien kanssa. Tiedossa ei ole, että uudella tontilla 42054/3 olisi mitään rasitteita tai yhteisjärjestelyjä muiden korttelin 42054 tonttien kanssa. Maanvuokrasopimuksessa on yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan laatimaan ympäröivien kiinteistöjen kanssa vuokra-alueen käytön ja toteuttamisen edellyttämät rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset ja esittämään ne kaupungin hyväksyttäväksi.

Jätehuolto

Todetaan, että tontin 42054/1 (uusi tontti 42054/3) jätehuolto tapahtuu Kyösti Kallion tieltä puiston (VP) läpi kulkevan ajoyhteyden kautta. Kiinteistölautakunta päätti 8.8.1989 (1695 §) oikeuttaa Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiön (nykyinen vuokralainen Helsingin kaupungin asunnot Oy) käyttämään tontille 42054/1 (uusi tontti 42054/3) johtavaa puistotietä jätesäiliöiden tyhjentämisreittinä (sopimus on tämän päätöksen liitteenä 4).