



Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit

## Muistio/JJH

### **Asuntotontin (AK) pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Laajasalo, tontti 49080/12, uudet tontit 49080/11, 14, 15 ja 16)**

Gunillantie 2, 4, 6 ja 8a sekä Svanströminkuja 5

A1149-19, HEL 2023-014792

## Taustaa

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (y-tunnus: 2379058-6, myöhemmin myös Heka) on vuokrattu tontti 49080/12 sekä noin 1 731 m<sup>2</sup> suuruinen määräala tontista 49080/3 (nykyisin tontit 49080/11, 14, 15 ja 16), jota koskeva maanvuokrasopimus (vuokrasopimus 8736) on voimassa 31.12.2050 saakka.

Kaupunginvaltuusto on 22.10.2014 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12228. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 31.3.2017. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamista korttelin 49080 alueelle.

Asemakaavan muutoksella Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle pitkäaikaisesti vuokratulle asuntotontille (AK) 49080/12 on muodostettu uusia rakennusaloja uudisrakennuksille. Suunnittelun edetessä rakennusaloille on päätetty muodostaa omat tontit siten, että asuntotontista (AK) 49080/12 muodostetaan uudet tontit seuraavasti:

- tontti (AK) 49080/14, pinta-ala 36 970 m<sup>2</sup>,
- tontti (AK) 49080/15, pinta-ala 2 591 m<sup>2</sup> ja
- tontti (AK) 49080/16, pinta-ala 4 968 m<sup>2</sup>.

Lisäksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle samalla vuokrasopimuksella vuokratun noin 1 731 m<sup>2</sup> määräalan asuntotontista (AK) 49080/3 alueelle muodostetaan uusi asuntotontti (AK) 49080/11 (pinta-ala noin 4 578 m<sup>2</sup>). Selvyyden vuoksi todetaan, että osa uutta tonttia (AK) 49080/11 sijoittuu Hekan vuokra-alueen ulkopuolelle.

Kaupunginhallitus päätti 05.11.2018 (691 §) varata asuntotontin (AK) 49080/12 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2020 saakka ja tonttipäällikkö on päätöksellään 03.02.2021 (5 §) jatkanut varausta 31.12.2021 saakka. Edelleen tonttipäällikkö on päätöksellään 27.1.2022 (9 §) jatkanut varausta 31.12.2022 saakka

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 22.10.2014 hyväksymän ja 31.3.2017 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaan tontti 49080/12 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 44 528 m<sup>2</sup> ja osoite on Gunillantie 6.

Asemakaavan muutos nro 12228 mahdollistaa täydennysrakentamista asuntontille (AK) 49080/12. Tontin alueelle kaavoitettiin uusia rakennusaloja asuinrakennuksia varten.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainituille uusille rakennusaloille on muodostettu omat tontit (AK 49080/15 ja 16) ja entisestä tontista (AK) 49080/12 on muodostettu uusi tontti (AK) 49080/14.

Tontin 49080/14 pinta-ala on noin 36 970 m<sup>2</sup> ja osoite Gunillantie 2. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 5.2.2021.

Tontin 49080/15 pinta-ala on noin 2 591 m<sup>2</sup> ja osoite Svantröminkuja 5. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 5.2.2021.

Tontin 49080/16 pinta-ala on noin 4 968 m<sup>2</sup> ja osoite Gunillantie 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 5.2.2021.

## Maanvuokrasopimus

Kiinteistölautakunta vuokrasi vuonna 1968 Kiinteistö-oy Gunillantie 6:lle 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tontin 3 ajaksi 16.8.1968–31.12.2030 (maanvuokrasopimuksen nro 8736, vuokraustunnus A1149-19). Tontin vuokraoikeus on 31.12.1992 siirtynyt Laajasalon Kiinteistöt Oy:lle. Kaupparekisteriotteen mukaisesti Laajasalon Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Kiinteistölautakunta päätti 1.9.2009 (484 §) jatkaa tontin 49080/3 maanvuokrasopimusta (sopimusnumero 8736) 31.12.2038 saakka. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päätti 5.11.2018 (60 §) muuttaa tontin 49080/3 maanvuokrasopimusta (sopimusnumero 8736) 1.11.2018 alkaen vuokra-alueen osalta siten, että uusi vuokra-alue on 1.11.2018 alkaen korttelin 49080 tontti 12 (kiinteistötunnus 91-49-80-12, pinta-ala noin 44 528 m<sup>2</sup>, osoite Svanströminkuja) sekä noin 1 731 suuruinen määräala korttelin 49080 tontista 3 (kiinteistötunnus 91-49-80-3, pinta-ala noin 2 634 m<sup>2</sup>, osoite Gunillantie 2-6). Kaupunkiympäristölautakunta päätti 8.12.2020 (726 §) jatkaa asuntontin (AK) 49080/12 sekä noin 1 731 suuruisen

määräalan asuntotontista (AK) 49080/3 maanvuokrasopimusta (sopimusnumero 8736) 31.12.2050 saakka.

Tonttien (AK) 49080/15 ja 16 maanvuokrasopimukset

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 27.2.2023 (65 §) vuokrata asuntotontin (AK) 49080/16 pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka Helsingin Asumisoikeus Oy:lle.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 19.5.2023 (135 §) vuokrata asuntotontin (AK) 49080/15 pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.

Molemmissa päätöksissä todettiin, että maanvuokrasopimuksia ei voida allekirjoittaa ennen kuin Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle pitkäaikaisesti vuokratun tontin 49080/12 sekä noin 1 731 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan tontista 49080/3 maanvuokrasopimusta (maanvuokrasopimus nro 8736) koskeva sopimusmuutos on allekirjoitettu. Määrärahojen puutteen vuoksi vuokraoikeuksien ostoja ei voitu vielä tuolloin tehdä. Tonttien (AK) 49080/15 ja 16 asuntohankkeiden tilanteen takia pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset kuitenkin tehtiin ennen mainittua sopimusmuutosta ja päätöksiä vuokraoikeuksien ostoista.

### **Vuokraoikeuksien osto ja täydennysrakentamiskorvaus**

Tonttipäällikkö päätti 4.9.2023 (40 §) ostaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä noin 1731 m<sup>2</sup>:n suuruisen vuokraoikeuden 91-49-80-3-L1 (vuokraus A1149-19, vuokrasopimus 8736) osan rasituksista vapaana, ehdolla että kauppakirja ja vastaava maanvuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettava viimeistään 30.6.2024.

Tonttipäällikkö päätti 22.10.2023 (50 §) asemakaavan muutoksen nro 12228 perusteella maksaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle täydennysrakentamiskorvauksia sekä korvausinvestointeja vuokratontista 91-49080/12 lohkotun tontin 91-49-080-15 osalta. Täydennysrakentamiskorvaus on maksettavissa, kun sen edellyttämät vuokrasopimusmuutokset on tehty.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 14.11.2023 (589 §), että Helsingin kaupunki ostaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä noin 4 968 m<sup>2</sup>:n suuruisen vuokraoikeuden 91-49-80-3-L1 (vuokraus A1149-19, vuokrasopimus 8736) osan rasituksista vapaana ehdolla, että kauppakirja sekä sitä vastaava maanvuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettava viimeistään 30.6.2024 mennessä.

### **Maanvuokrasopimuksen muuttaminen**

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (AK) 49080/12 sekä noin 1 731 suuruisen määräalan asuntotontista (AK) 49080/3 maanvuokrasopimuksen (vuokraus A1149-19, vuokrasopimus 8736) mukaista vuokra-aluetta muutetaan siten, että vuokra-alue on asemakaavan nro 12228 mukainen asuntotontti (AK) 49080/14 (pinta-ala noin 36 970 m<sup>2</sup>).

Rakennusoikeus vuokra-alueella ei muutu.

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

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimusta nro 8736 muutetaan tällä päätöksellä 1.12.2023 lukien.