



23.07.2018

Tonttipäällikkö

43 §

Asuntotontin (AK, 3 200 k-m² + 200 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Tahdille ja Kiinteistö Oy Sävelkorttelin Parkkihallille ja vanhan vuokra-alueen pienentäminen (Kaarela, tontit 33130/1, 12 ja 13)

HEL 2018-007670 T 10 01 01 02

Kantelettarentie 13

Päätös

A

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Tahdille (Y-tunnus 2911961-1) (3400/3401) ja Kiinteistö Oy Sävelkorttelin Parkkihallille (Y-tunnus 2793282-8) (1/3401) Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33130 tontin 12 (kiinteistötunnus 91-33-130-12, pinta-ala 2 374 m²) asuntotarkoituksiin liitteenä 1 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin ajalle 16.9.2018 – 31.12.2075.

Samalla tiimipäällikkö päätti todeta, että kaupunki ei allekirjoita tonttia 33130/12 koskevaa maanvuokrasopimusta ennen kuin Asunto Oy Helsingin Tahti on merkitty kaupparekisteriin.

(A1133-723)

B

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti muuttaa kiinteistöä 91-33-130-1 koskevaa, alun perin 24.2.1987 allekirjoitettua ja viimeksi 19.9.2017 muutettua vuokrasopimusta (sopimusnumero 13854) seuraavasti:

1

Vuokra-alue supistetaan liitteenä 2 olevasta kartasta ilmenevän mukaiseksi 15.9.2018, jolloin vuokra-alue on noin 5 554 m²:n kokoinen muodostuen tontista 33130/13 ja noin 4 329 m²:n suuruisesta määrälästä tonttia 33130/1.

2

Vuokraa tarkistetaan seuraavasti:

Virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana uutena perusvuosivuokrana on 3 478 euroa/vuosi entisen 4



23.07.2018

Tonttipäällikkö

563 euroa/vuosi sijasta. Ajalta 1.1.2018- 31.12.2018 perittävä vuokra on 72 596 euroa.

3

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(L1133-2)

C

Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotontit –tiimin päällikkö päätti oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimiehen tai muun määräämänsä kiinteistölakimiehen tai viranhaltijan allekirjoittamaan edellä päätöskohdissa A ja B mainitut sopimukset (sopimuksen ja sopimusmuutoksen) sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

D

Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotontit –tiimin päällikkö päätti, että kaupunki ei allekirjoita tonttia 33130/12 koskevaa maanvuokrasopimusta eikä muuta kohdassa B tarkoitettua maanvuokrasopimusta (sopimusnumero 13854) ennen kuin toimivaltainen viranhaltija on hyväksynyt poikkeamisen kaupunginhallituksen varauspäätökseen 17.8.2015 (749 §) sisältyvään tontin 33130/12 perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukseen.

Päätöksen perustelut

Asuntotontit –tiimin tiimipäällikön toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 2-kohdan mukaista kaupunkiympäristölautakunnan erityistä toimivaltaa on lautakunnan päätöksellä 15.5.2018 (248 §) delegoitu 1.6.2018 alkaen Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun asuntotontit-tiimin päällikölle, kun tontille on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäätös on tehty. Asuntotontit -tiimin päällikkö on siten toimivaltainen päättämään asuntotontin 33130/12 pitkäaikaisesta vuokrauksesta. Asuntotontit –tiimin päällikkö on myös toimivaltainen tekemään vähäisen muutoksen vuokrasopimukseen kaupunkiympäristölautakunnan tekemän delegointipäätöksen 15.5.2018 (247 §) perusteella. Nyt kyseessä oleva muutos on vähäinen, koska se edistää voimassa olevan asemakaavan toteuttamista ja edistää osaltaan myös varauspäätöksen toteuttamista.

Varauspäätökset



23.07.2018

Tonttipäällikkö

Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (749 §) varata Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle ja Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle Kannelmäen liikeraennuksen tontin 33130/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Samalla varattiin tontti 33131/1 Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Kiinteistöosakeyhtiö Vanhaistentie 3:lle.

Rakennushankkeiden toteuttamisen edellytyksenä oli varauspäätöksessä muun muassa se, että tontteihin nykyisellään kohdistuvat maanvuokrasopimukset päätetään ja tonteilla olevat rakennukset puretaan.

Kiinteistölautakunta on 9.3.2017 (107 §) tarkentanut varauspäätöstä siten, että varaus kohdistuu muun muassa voimassa olevan asemakaavan nro 12381 mukaiseen ohjeelliseen tonttiin 33130/7. Tonttijaon muutoksella nro 12978 ohjeellisesta tontista 33130/7 osa on muuttunut tontiksi 33130/12, joka on lohkomalla muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin 30.5.2018. Kiinteistölautakunnan päätöksellä päivitettiin samalla varauksensaajaksi osakekaupoilla Pohjola Rakennus Oy:n omistukseen siirtyneen ja sittemmin purkautuneen Kannelmäen ostoskeskus Oy:n tilalle Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 34, Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35, Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 36 ja Kannelmäen Vanha Ostoskeskus Oy. Nämä kaikki yhtiöt ovat Pohjola Rakennus Oy:n kanssa samaa konsernia.

Tontin 33130/12 vuokralaiseksi tuleva Asunto Oy Helsingin Tahti on puolestaan syntynyt yhdessä kolmen muun asunto-osakeyhtiön kanssa Kannelmäen Vanhan Ostoskeskus Oy:n jakautumisen seurauksena. Toiseksi vuokralaiseksi tuleva Kiinteistö Oy Sävelkorttelin Parkkihalli on puolestaan entinen Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 45, joka kuuluu samaan konserniin alkujaan varauksensaajana olleen kanssa. Siten tätä muutosta varauksensaajassa on pidetty vähäisenä.

Voimassa olevat vuokraukset ja vuokra-alueen supistaminen

Kiinteistölautakunta päätti 2.12.1986 (2501 §) vuokrata Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle liike- ja toimistotontin 33130/1 ostoskeskustarkoitukseen 1.1.1987 – 31.12.2010. Vuokrasopimus on allekirjoitettu 24.2.1987 (sopimus nro 13854). Kiinteistölautakunta päätti 8.2.2007 (84 §) jatkaa Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle vuokratun tontin 33130/1 vuokra-aikaa 31.12.2020 saakka. Vuokra-ajan jatkoa koskeva sopimus on allekirjoitettu 22.2.2007. Tämän jälkeen vuokrasopimusta on muutettu 14.7.2017 (tonttipäällikön päätös 12.6.2017, 11 §) ja 19.9.2017 (yksiön päällikön päätös 22.8.2017, 158 §).



23.07.2018

Tonttipäällikkö

Liike- ja toimistotontti 33130/1 on varattu edellä mainituilla varauspäätöksillä Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja rakennushankkeiden suunnittelua varten. Tämän jälkeen Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on hankkinut Kannelmäen Ostoskeskus Oy:n koko osakekannan. Muun muassa tontin 33130/1 alueelle on hyväksytty 31.12.2016 asemakaavan muutos nro 12381. Asemakaavan muutos sisältää tonttijaon muutoksen mukaiset, kiinteistörekisteriin merkityt AK-tontit 33130/12 ja 33130/13, jotka yhdessä muodostavat tonttivarauksen kohteena olleen ohjeellisen asuinkerrostalotontin 33130/7.

Alkujaan vain tonttia 33130/1 koskenutta maanvuokrasopimusta on tarkoitus muuttaa, jo kolmannen kerran, pienentämällä vuokra-alueita siltä osin, kun se on ulottunut nyt vuokrattavan AK-tontin 33130/12 alueelle.

Kun vuokra-alueita supistetaan edellä kuvatulla tavalla, vaikuttaa se vuokran määrään sitä alentavasti. Alkuperäisestä vuokra-alueesta on supistuksen jälkeen jäljellä noin 47 %. Tämä vaikuttaa sopimuksen nro 13854 mukaisen vuokra-alueen perusvuosivuokraan siten, että sen suuruudeksi jää 3 478 ja perittäväksi vuosivuokraksi vuonna 2018 tulee 72 596 euroa (uuden laskennallisen vuosivuokran ollessa 41 003 euroa).

Tontin 33130/12 pitkäaikaista vuokrausta koskevan päätöksen perustelut löytyvät liitteenä 3 olevasta perustelumistiosta.

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta
- 3 Muistio
- 4 Toimintaohje

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2



23.07.2018

Tonttipäällikkö

	Liite 3
	Liite 4
Maka	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
Projekti	Liite 3



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 43 §.

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

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



23.07.2018

Tonttipäällikkö

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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

Pöytäkirja

8 (8)

23.07.2018

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 23.07.2018.