



21.03.2023

**94 §****Yhteispihatontin (AH) pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja korttelia 43123 koskevan yhteisjärjestelysopimuksen päivytyksen hyväksyminen (Herttoniemi, tontti 43123/7)**

HEL 2021-001735 T 10 01 01 02

Siilikuja 6

**Päätös**

A

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti muuttaa pitkäaikaisesti vuokratun 54,4 %:n määräosan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43123 tontista 7 (kiinteistötunnus 91-43-123-7, pinta-ala noin 3 665 m<sup>2</sup>, osoite Siilikuja 6) maanvuokrasopimusta (vuokraustunnus S0143-596) 16.3.2023 alkaen seuraavasti:

- aikaisempien vuokralaisten Asunto Oy Herttoniemen Tornin Helsinki (2678976-7, määräosa 18,8/100) (tontti 43123/2) ja Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4 (2373062-0, määräosa 35,6/100) (tontti 43123/3), (määräosat yhteensä 54,4 %), lisäksi vuokralaisiksi tulevat 45,6 %n osalta Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2, määräosa 11,9/100) (tontti 43123/4), Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6, määräosa 17,2/100) (tontti 43123/5) ja Asunto Oy Helsingin Siili (Y-tunnus 3160310-3, määräosa 16,5/100) (tontti 43123/6).
- tontti vuokrataan yhteisesti määräosin ja vuokralaiset vastaavat siten maanvuokrasopimuksen velvoitteista yhteisvastuullisesti.
- Vuokraan peritään täysimääräisesti (100 %) entisen 54,4 %:n sijaan.
- maanvuokrasopimuksen kohtaa 13 § (Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta) päivitetään kohdan 3. momentin osalta seuraavasti:

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta vuokrasuhteen (16.3.2023) muuttamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.



21.03.2023

- lisätä maanvuokrasopimukseen liitteen 1 mukaisen energiakaivoja koskevan ehdon.

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

Todetaan, että tontin vuokra-aikaa jatketaan samalla kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (11.10.2017, 374 §) mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan edellä mainitun vuokrasopimuksen muutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lisäksi asuntotontit-tiimin päällikkö totesi, ettei kaupunki vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin 43123/7 pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei ole vuokralaisen osalta allekirjoitettu. Vuokraus on kuitenkin ollut voimassa ja vuokralainen on maksanut vuokraa koko sopimuksen voimassaoloajan.

(S0143-596)

B

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti hyväksyä liitteenä 1 olevan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43123 tonttien 43123/2-8 välillä laaditun yhteisjärjestelysopimuksen liitteineen ja oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta liitteenä 3 olevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tarkennuksia ja korjauksia.

Lisäksi asuntotontit-tiimin päällikkö päätti tämän päätöksen allekirjoituksin muuttaa

- Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) vuokratun AK-tontin 43123/4 (maanvuokrasopimus nro 26178, maanvuokratunnus: A1143-969),
- Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun AK-tontin 43123/5 (maanvuokrasopimus nro 26177, maanvuok-



21.03.2023

ratunnus: A1143-970),

- Asunto Oy Helsingin Siilille (Y-tunnus 3160310-3) vuokratun AK-tontin 43123/6 (maanvuokrasopimus nro 26235, maanvuokratunnus: A1143-971),
- Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) (26/88), Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) (32/88) sekä Asunto Oy Helsingin Siilille (Y-tunnus 3160310-3) (30/88) yhteisesti määräosin vuokratun AH-tontin 43123/8 (maanvuokrasopimus nro 26176, maanvuokratunnus: A4143-63)

sekä

- päätöskohdan A mukaisesti Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4:lle (Y-tunnus 2373062-0) (35,6/100) ja Asunto Oy Helsingin Tornin Helsingille (Y-tunnus 2678976-7) (18,8/100), Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) (11,9/100), Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) (17,2/100) ja Asunto Oy Helsingin Siilille (Y-tunnus 3160310-3) (16,5/100) yhteisesti määräosin vuokratun AH-tontin 43123/7 (maanvuokratunnus: S0143-596)

pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia siten, että sopimukseen lisätään liitteenä 3 oleva yhteisjärjestelysopimus seuraavin ehdoin noudatettavaksi:

1. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevaa muun muassa pysäköintiä, kulkuoikeuksia, pelastusreittejä ja nostopaikkoja koskevaa yhteisjärjestelysopimusta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainitusta sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa myöskään mistään vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita, ja/tai mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista niiden toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä.

2. Muutoin noudatetaan vuokrasopimuksen entisiä ehtoja.



21.03.2023

Lopuksi asuntotontit-tiimin päätti, että kaupunki ei vastaa osapuolille aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnitelu- ja muista kuluista, joita osapuolille saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

## Päätöksen perustelut

Herttoniemen kortteliin 43123 sijoittuu viisi asuntotonttia (AK) 43123/2-6 sekä kaksi yhteispihatonttia (AH) 43123/7 ja 8. Asuntotontit (AK) 43123/2 ja 3 ovat yksityisessä omistuksessa ja asuntotontit (AK) 43123/4-6 kaupungin vuokratontteja. Yhteispihatonteista (AH) tontti 43123/7 palvelee kaikkia asuntotontteja ja tontti 43123/8 vain asuntotontteja (AK) 43123/4-6. Tontit (AK) 43123/2 ja 3 ovat valmistuneet vuonna 2017. Tonttien (AK) 43123/4-6 toteuttaminen ajoittui myöhemmän ajankohtaa.

Yhteispihatontti (AH) 43123/7 (54,4 % määräosa) on vuokrattu (29.9.2017, 28 §) yhteisesti määräosin Asunto Oy Herttoniemen Tornille (18,8/100) (tontti 43123/2) ja Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4:lle (35,6/100) (tontti 43123/3).

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata 23.3.2021 (44 §) asuntotontin (AK) 43123/4 pitkäaikaisesti Helsingin Asumisoikeus Oy:lle, 23.3.2021 (46 §) asuntotontin (AK) 43123/5 pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ja 20.9.2021 (143 §) asuntotontin (AK) 43123/6 pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Siilille. Yhteispihatontin (AH) 43123/7 maanvuokrasopimusta päivitetään nyt siten, että vuokralaiseksi tulevat myös tontti (AK) 43123/4 (Helsingin Asumisoikeus Oy) (11,9/100), tontti (AK) 43123/5 (Helsingin kaupungin asunnot Oy) (17,2/100) ja tontti (AK) 43123/6 (Asunto Oy Helsingin Siili) (16,5/100). Vuokrasopimuksen muuttamista on perusteltu tarkemmin liitteenä 2 olevassa perustelumuihostiossa.

Asuntotontit-tiimin päällikön päätti 2.7.2015 (199 §) osaltaan hyväksyä ja allekirjoittaa tontteja 43123/2-8 koskevan yhteisjärjestelysopimuksen, jonka osapuolina olivat asuntotontit (AK) 43123/2 (Asunto Oy Herttoniemen Torni) ja 43123/3 (Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4) sekä kaupungin omistuksessa ja hallinnassa olleet asuntotontit (AK) 43123/4-6 sekä yhteispihatontit (AH) 43123/7 ja 8. Samalla päätettiin mainitun sopimuksen liittämisestä tonttien 43123/4-8 myöhemmin tehtäviin pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin. Sopimuksella sovittiin muun muassa yhteispihatontin (AH) 43123/7 toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä sei-



21.03.2023

koista. Jo tuolloin oli tiedossa, että sopimusta tullaan päivittämään, kun kaikki korttelin 43123 tontit ovat luovutettu ja rakennettu valmiiksi.

Asuntotontit-tiimin päällikön 2.7.2015 (199 §) hyväksymää ja allekirjoittamaa yhteisjärjestelysopimusta on päivitetty vastaamaan muuttunutta tilannetta. Päivitetty sopimus täydentää vuoden 2015 sopimusta. Päivitettyllä yhteisjärjestelysopimuksella sovitaan niistä yhteisjärjestelyistä ja muista rasitteenluonteisista oikeuksista sekä velvollisuuksista, joista ei vielä ollut sovittu 2.7.2015 allekirjoitetussa sopimuksessa ja joilla korttelin 43123 tonttien rakentaminen ja käyttö voidaan toteuttaa kokonaisuuden kannalta järkevällä tavalla tonttien rajoista välittämättä. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli mainittujen sopimusten välillä on ristiriitoja, noudatetaan päivitettyä sopimusta.

## Päätösvalta

Kaupunkiympäristön toimialan toimialajohtaja on päätöksellään 22.12.2020 (52 §) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 4 §:n 1 mom. 1 kohdan toimivaltaa käyttää kaupungin puolesta maanomistajan puhevaltaa päättää toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä koskevien rasiteja yhteisjärjestelysopimusten hyväksymisestä ja kaupunkia varten perustettavista rasitteista mm. kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asuntotontit-tiimin päällikölle.

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 asuntotontit-tiimin päällikölle.

Edellä mainitun perusteella asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

## Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267  
jessina.haapamaki(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Energiakaivoehto
- 2 Perustelumuistio
- 3 Yhteisjärjestelysopimus

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



21.03.2023

**Otteet****Ote**Omistajat/vuokralaiset päätös-  
kohtien A ja B osaltaKymp/Make/pitkäaikainen  
vuokraus päätöskohdan A  
osaltaKymp/Make/rasitesopimukset  
pätöskohdan B osalta**Otteen liitteet**Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-  
ristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3

**Tiedoksi**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 94 §.**

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 tiedoksisaannista.

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



21.03.2023

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

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

9 (9)

21.03.2023

Miia Pasuri  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 22.03.2023.