

Muistio/JJH**Asuntotontin (AK) pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Vartiokylä, Myllypuro, tontit 45141/1, uusi tontti 45141/2)**

Yläkiventie 12, A1145-96, HEL 2022-004099

Taustaa

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle on vuokrattu tontti 45141/1 (nykyisin tontit 45141/2, 3 ja 4), jota koskeva maanvuokrasopimus (sopimusnumero 8030) on voimassa 31.12.2035 saakka.

Kaupunginvaltuusto on 9.12.2015 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12327. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 22.1.2016. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen tontille 45141/1.

Tontista 45141/1 on muodostettu:

- tontti 45141/2, pinta-ala 17 464 m²,
- tontti 45141/3, pinta-ala 830 m² ja
- tontti 45141/4, pinta-ala 1 489 m².

Kaupunginhallitus päätti 05.11.2018 (691 §) varata tontit 45141/3 ja 4 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen ja vuokra-asuntojen suunnittelua sekä toteutusta varten 31.12.2020 saakka ja tonttipäällikkö on päätöksellään 03.02.2021 (5 §) jatkanut varauksia 31.12.2021 saakka.

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 16.12.2021 (197 §) vuokrata tontin 45141/3 Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) ja 17.12.2021 (199 §) tontin 45141/4 Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) asuntotarkoituksiin. Maanvuokrasopimuksia ei kuitenkaan ole vielä allekirjoitettu, koska Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimusta koskien tonttia 45141/1 ei ole muutettu vuokra-alueen osalta (uusi vuokra-alue asemakaavan mukainen tontti 45141/2).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.12.2015 hyväksymän ja 22.1.2016 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12327 mukaan tontti 45141/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on 17 464 m² ja osoite on Yläkiventie 12. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 21.6.2019.

Kuten edellä on todettu, asemakaavan muutos nro 12327 mahdollistaa täydennysrakentamista tontille 45141/1. Tontin alueelle kaavoitettiin kaksi uutta asuntotonttia (45141/3 ja 4) sekä paikka pysäköintilaitokselle. Selvyyden vuoksi todetaan, että mainitulla asemakaavan muutoksella mahdollistettiin täydennysrakentamista myös naapurikorttelin 45142 alueelle.

Rakennusoikeus vuokra-alueella (tontti 45141/2) ei muutu.

Maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Maanvuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 16.12.1963 (2164 §) vuokrata Kiinteistö-oy Yläkiventie 8:lle tontin 45141/1 asuntotarkoituksiin 16.12.1963 – 31.12.2025 väliseksi ajaksi (sopimusnro 8030, vuokraustunnus A1145-96). Todetaan, että vuokra-oikeus on siirtynyt vuonna 1992 Myllypuron Kiinteistöt Oy:lle. Myllypuron Kiinteistöt Oy on vuonna 2011 sulautunut Helsingin kaupungin asunnot Oy:ön.

Kiinteistölautakunta päätti 20.6.2006 (449 §) jatkaa tontin 45141/1 vuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa 31.12.2035 saakka.

Maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Asemakaavan muutoksen myötä Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontin 45141/1 maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 8030, vuokraustunnus A1145-96) mukaista vuokra-aluetta tulee muuttaa siten, että vuokra-alue on asemakaavan nro 12327 mukainen tontti 45141/2. Vuokra-alueen pinta-ala pienenee noin 2 319 m².

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 8030 muutetaan tällä päätöksellä 1.4.2022 lukien.

Todetaan, että Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle mahdollisesti maksettavista täydennysrakentamiseen liittyvistä korvauksista (korvausinvestointeja ja täydennysrakentamiskorvaus) päätetään erillisessä prosessissa.

Maaperä

Vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Sitowise Oy, 15.7.2019), jossa on todettu kynnyсарvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

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

Edelleen tontille 45141 sijoitetaan maantasoon autopaikkoja seuraavasti:

- tontti 45141/3 sijoittaa kaksi (2) vierasautopaikkaa,
- tontti 45141/4 sijoittaa kaksi (2) vierasautopaikkaa,
- tontit 45142/18 ja 19 eivät sijoita autopaikkoja maantasoon tontille 45141/2.

Vuokralainen on velvollinen sallimaan tonttien 45141/3 ja 4 sekä tonttien 45142/18 ja 19 autopaikkojen sijoittamisen vuokra-alueelle (tontti 45141/2). Vuokralainen on edelleen velvollinen osaltaan laatimaan autopaikkojen toteuttamisen ja käytön kannalta tarvittavat rasite/yhteisjärjestelysopimukset.

Maanvuokrasopimuksen uusiminen vuokra-ajan päättyessä

Asemakaavan mahdollistamat täydennysrakentamistontit (ns. uudet tontit) 45141/3 ja 4 sekä 45142/19 on vuokrattu pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka. Uusien tonttien autopaikkoja on sijoitettu edellä mainitun mukaisesti tontille 45141/2 toteutettuun pysäköintilaitokseen ja maantasoon. Vuokralainen on esittänyt, että myös tontin 45141/2 maanvuokrasopimuksen tulisi olla voimassa 31.12.2080 saakka, jotta uusien tonttien asemakaavan ja rakennuslupien mukaisten velvoiteautopaikkojen pysyvyys voidaan varmistaa.

Vuokra-alueen (tontti 45141/1, tuleva tontti 45141/2) maanvuokrasopimus päättyy reilun kymmenen vuoden vuoden kuluttua (31.12.2035). Vuonna 2035 päättyvien sopimuksien uusimista koskevat periaatteet vahvistetaan lähempänä sopimusten päättymisajankohtaa. Yksittäisten tonttien sopimuksia ei uusita tapauskohteisesti vaan tietynä aikana päättyvät sopimukset uusitaan kokonaisuuksina. Toisinaan tontti, jonka maanvuokrasopimus on päättymässä lähitulevaisuudessa, toivoo sopimuksen uusimista jo etukäteen. Pääsääntönä kuitenkin on, ettei yksittäisten tonttien sopimuksia uusita erikseen vaan edellä mainitulla tavalla keskitetysti. Mikäli sopimuksen mukainen vuokra-aika (vuokra-aikaa vain vähän jäljellä) aiheuttaa vuokralaiselle esimerkiksi rahoitukseen liittyviä ongelmia, käytäntönä on ollut, että kaupunki ilmoittaa vuokralaiselle ja tarvittaessa myös rahalaitokselle ja/tai muulle taholle, että vuokrasopimus tullaan uusimaan sopimuksen päättyessä.

Edellä mainittujen velvoiteautopaikkojen osalta on oleellista, että myös tontin 45141/2 maanvuokrasopimus on voimassa yhtä pitkän aikaan kuin ns. uusienkin asuntotonttien. Tästä johtuen nyt tehtävään maanvuokrasopimuksen muutokseen sisällytetään maininta koskien maanvuokrasopimuksen jatkamista nykyisen vuokra-ajan (sopimus päättyy 31.12.2035) päättyessä. Kaupunki sitoutuu siten vuokralaisen niin halutessa uusimaan vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä (31.12.2035) ainakin 31.12.2080 saakka tuolloin voimassa olevien periaatteiden mukaisesti. Mikäli vuokralainen ei jostain syystä haluaisi vuokra-ajan päättyessä uusia maanvuokrasopimusta, kaupunki sitoutuu edesauttamaan mainittujen velvoiteautopaikkojen pysyvyyden varmistamista sopimus/kaavoitusmuutoksin. Todetaan, että kaavoitukselta on pyydetty kannanotto tontin 45141/2 vuokra-aikaan (vuokrasopimuksen uusiminen sopimuksen päättyessä 31.12.2080 saakka) ja kaavoitus puoltaa edellä esitettyä.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Todetaan, että tonttien 45141/2, 3 ja 4 sekä tonttien 45142/18 ja 19 välillä tullaan laatimaan rasitesopimus/rasitesopimuksia koskien muun muassa kulku- ja pelastusyhteyksiä, autopaikkojen sijoittamista, leikki- ja piha-alueita, johtoja sekä jäteposteitä. Rasitesopimus/sopimukset tullaan liittämään osaksi tonttien pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia.