



26.10.2020

272 §**Vuokrasopimuksen muuttaminen ja asuntontin (AK, kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Postipuiston Tähti Oy:lle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17131/3)**

HEL 2020-009613 T 10 01 01 02

Postiljooninkatu 4

Päätös

A

Tontit-yksikön päällikkö päätti muuttaa KOy Pohjois-Pasilan Tähdelle (Y-tunnus 2842366-2) vuokratun Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17131 tontin 1 (osoite Postiljooninkatu 4, Lavakatu, Kollikatu, pinta-ala 3 422 m²) vuokrasopimusta (sopimus nro 10978) 16.10.2020 alkaen seuraavasti:

Päätöstä koskeva vuokra-alue käsittää kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 ja 15.6.2020 hyväksytyn tonttijaon nro 13498 mukaisen asuin-kerrostalojen korttelialueen tontin 17131/4 (pinta-ala 1 153 m²). Tonttijaolla nro 13498 aikaisempi vuokra-alueen tontti 17131/1 on jaettu tontteiksi 17131/3 ja 4. Tontit on rekisteröity kiinteistörekisteriin 11.7.2020.

Vuokra-aluekartta liitteenä 3.

Hallintolain 51 §:n perusteella
korjattu tekstiä ja virheellisydet
perus- ja vuosivuokrassa. MK
7.12.2020

~~Vuokrasopimuksen nro 10978 uusi perusvuosivuokra on 16.10.2020 alkaen 3 610,70 euroa (ind. 100) entisen 5 416,11 euroa (ind. 100) sijaan. Uusi vuosivuokra on 16.10.2020 alkaen 57 500,34 euroa entisen 86 259,13 euron sijaan. Tehtävä vähennys nykyisestä vuosivuokrasta on -33,33% (laskettu tonttien 17131/3 (3 100 k-m²) ja 4 (6 200 k-m²) yhteenlasketun rakennusoikeuden suhteessa tontin 17131/4 rakennusoikeuteen (3 100 k-m² / 9 300 k-m²).~~

Uusi perusvuosivuokra on 16.10.2020 alkaen 1 805,18 euroa (ind. 100) entisen 5 416,11 euroa (ind. 100) sijaan. Uusi vuosivuokra on 16.10.2020 alkaen 28 750,17 euroa entisen 86 259,13 euron sijaan. Tehtävä vähennys nykyisestä vuosivuokrasta on -66,67% (laskettu tonttien 17131/3 (6 200 k-m) ja 4 (3 100 k-m) yhteenlasketun rakennusoikeuden suhteessa tontin 17131/4 rakennusoikeuteen (6 200 k-m / 9 300 k-m).



26.10.2020

Muilta osin noudatetaan vuokrasopimuksen nro 10978 ehtoja sekä yritystonttitiimin tiimipäällikön 3.12.2019 117 § päätöksellä po. sopimukseen muutettuja ja lisättyjä ehtoja.

(L1128-6)

B

Tontit-yksikön päällikkö päätti vuokrata Postipuiston Tähti Oy:lle (Y-tunnus 3149254-6) Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17131 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-17-131-3, pinta-ala noin 2269 m², os. Postiljooninkatu 4) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.10.2020 – 31.12.2080 liitteenä 1 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

A1117-192

Lisäksi tontit-yksikön päällikkö päättää oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muutoksen sekä maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätöksen perustelut

Päätöskohta A:

Nykyinen vuokrasopimus

Entisen Maaliikennekeskuksen alueelta on vuokrattu toimisto-, majoitus- ja huoltotilojen rakennuspaikaksi kiinteistöstä Ut-Grejus 91-436-3-11 muodostuva noin 6 413 m²:n suuruinen alue (aikaisemmin tontit 17131/1 ja 2) ajaksi 1.2.1978 - 31.12.2025 (maanvuokrasopimus nro 10978). Vuokrasopimus on alun perin tehty Kiinteistömaaliikenne Oy:n kanssa.

Tontin 17131/2 vuokraus on eriytetty sopimuksesta nro 10978 yritystonttitiimin tiimipäällikön päätöksellä 3.12.2019 117 §, jolloin myös vuokrasopimuksen ehtoja muutettiin.

Vuokraoikeus on siirretty Kiinteistömaaliikenne Oy:ltä KOy Pohjois-Pasilan Tähdelle ja edelleen tonttipäällikön päätöksellä 6.7.2020 41 § tulevalle vuokralaiselle Pasilan Duo Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun.

Vuokra-alueen perusvuosivuokra on 5 416,11 euroa ja nykyinen vuosivuokra 86 259,13 euroa.

Asemakaava ja vuokra-alueiden tiedot**Postiosoite**

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@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



26.10.2020

Maanvuokrasopimuksen nro 10978 vuokra-alue sijoittuu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK). Vuokra-alueen käsittävästä tontista 17131/1 on 15.6.2020 voimaan tulleen tonttijaon myötä lohkottu tonttijaon nro 13498 mukaiset asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) 17131 tontit 3 (pinta-ala 2 269 m²) ja 4 (pinta-ala 1 153 m²). Tontin 17131/3 rakennusoikeus on 6 200 (asuin) + 360 (liike) k- m² ja tontin 17131/4 asuinrakennusoikeus 3 100 k- m². Tontit on rekisteröity kiinteistörekisteriin 11.7.2020.

Sopimusmuutos

Tontin 17131/1 varauksen saaja Pasilan Duo Oy (y-tunnus 3101137-8) hakee tonttijaon nro 13498 mukaisen tontin 17131/3 (pinta-ala 2 269 m², rakennusoikeus 6 200 + 360 k- m²) pitkäaikaista vuokrausta Postipuiston Tähti Oy:n nimiin (y-tunnus 3149254-6) 17.8.2020 toimitetulla hakemuksella.

Hakemuksen perusteella muutetaan maanvuokrasopimusta nro 10978 siten, että vuokra-alue vastaa jatkossa asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaisen ja tonttijaon nro 13498 mukaisen tontin 17131/4 aluetta (pinta-ala noin 1 153 m², rakennusoikeus 3 100 k-m²).

Vuokran määrä ja vuokrausehdot

Vuokrasopimusta nro 10978 muutetaan päätöskohdassa A ilmenevin ehdoin siten, että vuokra-alue on 16.10.2020 alkaen liitteen 3 mukainen ja vuokra-alueen pinta-ala on noin 1 153 m² entisen noin 3 422 m² sijasta. Sopimusmuutoksen jälkeen vuokrasopimuksen nro 10978 uusi vuokra-alue vastaa asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaista ohjeellista tonttia 17131/4.

Vuokrasopimuksen nro 10978 uusi perusvuosivuokra on 16.10.2020 alkaen 3 610,70 euroa (ind. 100) entisen 5 416,11 euroa (ind. 100) sijasta. Uusi vuosivuokra on 16.10.2020 alkaen 57 500,34 euroa entisen 86 259,13 euroa sijasta. Uusi vuosivuokra on määritetty vuokra-alueelle asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontille 17131/4 osoitetun rakennusoikeuden 3 100 k-m² suhteessa tonttien 17131/3-4 alueelle osoitettuun rakennusoikeuteen 9 300 k-m² kerrottuna vuokrasopimuksen nro 10978 nykyisellä vuokralla.

Muilta noudatetaan vuokrasopimuksen nro 10978 ehtoja sekä yritystonttitiimin tiimipäällikön 3.12.2019 117 § päätöksellä po. sopimukseen muutettuja ehtoja. Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.10.2020 ja vuok-



26.10.2020

raus olisi voimassa 31.12.2025 saakka vuokrasopimuksen nro 10978 mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (247 §) siirtää 1.6.2018 alkaen hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 - 9 kohtien toimivaltaa toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, asuntotonttitiimin tiimpäällikölle ja yritystonttitiimin tiimpäällikölle.

Tontit-yksikön päällikkö on siten toimivaltainen päättämään asiasta.

Päätöskohta B:

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.5.2018 (279 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on yli yhden vuoden irtisanomisaika, jos kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet, kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, asuntotontit-tiimin päällikölle ja yritystontit-tiimin päällikölle seuraavasti: Tontit-yksikön päällikkö päättää antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä sekä yritys- ja asuintarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäätös on tehty.

Tontti on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 1.10.2018 (626 §) ja varauksen saajaa on muutettu tonttipäällikön päätöksellä 6.7.2020 (41 §). Tontille on vahvistettu vuokrausperiaatteet kaupunginvaltuuston päätöksellä 7.10.2020 (237 §, Asia 6) sekä osto-optio kaupunginhallituksen päätöksellä 28.9.2020 (593 §, Asia 4). Tämän vuoksi tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään pitkäaikaisesta vuokrauksesta. Vuokralaisen osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Päätös on mainittua tonttia koskevien kaupungin päätösten mukainen ja noudattaa kaupungin vakiintuneita käytäntöjä. Muutoin päätöksen perustelut ilmenevät liitteenä 2 olevasta muistiosta.

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi

Liitteet

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

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



26.10.2020

- 1 Vuokrasopimusluonnos 17131/3
- 2 Muistio 17131/3
- 3 Liitekartta vuokra-alue
- 4 Kaupungin toimintaohje tonttien rakennuttajille
- 5 Maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportti 20.11.2019

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Otteen liitteetOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kaupunkiympäristön toi-
miala

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Pysäköintiyhtiö

Liite 1

Liite 2

TiedoksiKaupunginkanslia/Ahlroos, Hoppula, Takala
Kaupunkiympäristön toimiala



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 272 §.

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 oikaisuvaatimussajan 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



26.10.2020

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

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

8 (8)

26.10.2020

Miia Pasuri
vs. yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 26.10.2020.

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