



14.12.2022

245 §**YS-tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen kesken vuokratuon ja ehtojen lisääminen (Vallila, tontti 22541/1)**

HEL 2022-011960 T 10 01 01 02

Inarintie 8

Päätös

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti jatkaa Kiinteistökaari Oy:lle (Y-tunnus: 1828474–2) pitkäaikaisesti vuokratun Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 541 tontin 1 (kiinteistötunnus: 91-22-541-1, osoite Inarintie 8, pinta-ala 927 m²) maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 8174) vuokra-aikaa 1.12.2022 alkaen 31.12.2051 saakka ja lisätä maanvuokrasopimukseen liitteestä 1 ilmenevät ehdot.

Samalla tiimipäällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaustiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä korjauksia ja tarkistuksia.

Lopuksi tiimipäällikkö totesi, ettei kaupunki vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylempään toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

(A1122-18)

Päätöksen perustelut**Vuokrasopimus**

YS-tontti (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen tontti) 22541/1 on vuokrattu pitkäaikaisesti (maanvuokrasopimus nro 8174) Kiinteistökaari Oy:lle 31.12.2025 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontti on alun perin vuokrattu Suomen Pelastussarmeijan Säätiölle. Rakennus ja vuokraoikeus on myyty 18.3.2016 Kiinteistö Oy Inarintie 8:lle, joka on 30.9.2019 sulautunut Kiinteistökaari Oy:n. Maanvuokrasopimuksen mukaan tontti on vuokrattu miesten asuntolan rakentamista varten.

Hakemukset**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



14.12.2022

Kiinteistökaari Oy pyytää 23.8.2022 päivätyllä hakemuksella, että Helsingin kaupunki päättäisi jatkaa nykyistä 31.12.2025 päättyvää maanvuokrasopimusta mahdollisimman pitkälle, koska vuokratontilla sijaitseva rakennus on valmistunut vuonna 1965 ja on nyt merkittävien saneeraustoimien tarpeessa. Saneerauksen rahoituksen ja toteutuksen edellytyksenä on maanvuokrasopimuksen jatkaminen.

Lisäksi vuokralainen pyytää 10.10.2022 päivätyllä hakemuksen täydennyksellä, että maanvuokrasopimuksen mukaista käyttötarkoitusta (miesten asuntola), laajennettaisiin sellaiseksi, että se mahdollistaisi asemakaavan mukaisen YS-kaavamerkinnän mukaisen toiminnan. Asemakaavamerkinnän (YS) mukaan tontti 22541/1 on sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen tontti ja korttelialueelle saadaan rakentaa sosiaalinen asuntolarakennus sekä koulustiloja. Vuokralaiselta saadun tiedon mukaan Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr on 1.8.2020 vuokrannut koko kiinteistön hätämajoituskäyttöön. Toiminta on asemakaavamääräyksen mukaista.

Vuokra-ajan jatkaminen

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan sopimusmuutoksin kesken vuokratuokauden vain erityisin perustein.

Vuokralainen on pyynnöstä toimittanut 26.10.2022 päivätyin erillisen selvityksen siitä, miksi vuokra-aikaa tulisi jatkaa kesken vuokratuokauden. Vuokralaisen selvityksen mukaan tontilla sijaitseva rakennus on valmistunut vuonna 1965 ja suuri osa kiinteistön lvis – infraa on tuolta ajalta. Tontilla sijaitseva rakennus on vuokrattu kokonaisuudessaan Helsingin Diakonissalaitoksen Säätiö sr:lle ja selvityksen mukaan rakennuksen vuokralainen tulee edellyttämään rakennuksen saneeraamista vuokrasopimuksen jatkamisen edellytyksenä. Saneerauksen rahoitus ja toteutus edellyttävät, että maanvuokrasopimusta jatketaan mahdollisimman pitkälle.

Vuokrasopimuksen uusimisesta on keskusteltu Asemakaavoituspalvelun kanssa. Saadun tiedon mukaan asemakaavoituksella ei ole erityisiä suunnitelmia YS- tonttiin 22541/1 liittyen. Tavoitteellista alueella on voimassa olevan asemakaavan mukaisen YS-käytön säilyminen jatkossakin. Asemakaavoituksen näkökulmasta ei ole estettä vuokrasopimuksen uusimiselle nykyiseen, kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrasopimusta ei uusita ennakkoon, mutta vuokra-aikaa voidaan jatkaa erityisin perustein kesken vuokratuokauden enintään noin 30 vuoden ajaksi, eli 31.12.2051 saakka.



14.12.2022

Käyttötarkoituksen laajentaminen, vuokran määrä ja muut lisättävät ehdot

Tontin käytön rajaamista pelkästään miesten asuntolakäyttöön ei voida pitää tarkoituksenmukaisena ja tämän vuoksi maanvuokrasopimuksen mukaista käyttötarkoitusta on perusteltua laajentaa siten, että se mahdollistaa asemakaavan mukaisen YS-kaavamerkinnän mukaisen käytön. Asemakaavoituksesta on saatu tieto, että nykyinen toiminta on asemakaavan mukaista. Rakennusvalvonnan kannanoton mukaan tilanne on alkuperäisen rakennusluvan 22-2359-A-65 mukainen ja käyttö nykyisellään asemakaavan YS-kaavamerkinnän mukaista toimintaa. Estettä maanvuokrasopimukseen merkityn käyttötarkoituksen laajentamiselle ei siten ole ja pyydetty muutos maanvuokrasopimukseen voidaan tehdä.

Tontin vuokranmaksuperusteet säilyvät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2025 saakka. Maanvuokrasopimukseen lisätään ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus 1.1.2026 alkaen määritellä tai tarvittaessa määrätä vuokra-alueen uusi vuokra, vuokra-aika ja muut sopimusehdot kaupunginvaltuuston ja kaupunkiympäristölautakunnan uudelleen vuokrattaville asunto- ja muille tonteille myöhemmin erikseen tehtävien kaupungin päätösten sekä tuolloin kaupungin käytössä olevan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen ehtojen mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunta on 8.12.2020 (725 §) muuttanut kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen 3.2 c -kohtaa vähäisesti siten, että jatkettaessa tontin vuokra-aikaa vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokra-kauden tontin maanvuokraa ei tarkisteta vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, vaan vasta siinä yhteydessä, kun alkuperäinen vuokra-aika olisi päättynyt. Nyt esitettävä tontin 22541/1 vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen on muutetun tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen mukainen. Samalla lisätään ja/tai tarkennetaan muun muassa maaperään, maanalaisiin rakenteisiin, johtoihin sekä rasitteisiin ja rasitteenluonteesiin asioihin liittyviä ehtoja.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.5.2018 (§ 280) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 1-kohdan toimivaltaa siten, että asuntotontit-tiimin päällikkö voi antaa uudelleen vuokralle kiinteistöjä asuintarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m². Nyt käsillä olevassa tapauksessa kiinteistön vuokra-aikaa ollaan jatkamassa noin



14.12.2022

30 vuotta ja kiinteistön rakennusoikeus alittaa 3 000 k-m². Asuntotonttitiimin päällikkö on siten toimivaltainen päättämään asiasta.

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 asuntotonttitiimin tiimipäällikölle. Edellä kuvattuja muutoksia ja sopimusehtojen lisäyksiä voidaan kokonaisuutena arvioiden pitää vähäisinä, joten edellä mainitun perusteella tiimipäällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

1 Lisättävät ehdot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 245 §.

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 oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- 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



14.12.2022

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

7 (7)

14.12.2022

Miia Pasuri
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 14.12.2022.