



18.09.2019

Helsingin hiippakunnan tuomiokapituli

**Tuomiokapitulin istunto**

Kokousaika	18.09.2019 klo 12:00	
Kokouspaikka	Tuomiokapituli	
Osallistujat	Teemu Laajasalo Marja Heltelä  Sami Ojala  Hannu Pöntinen Hilkka Niemistö Ritva Saario Reijo Liimatainen	piispa, puheenjohtaja tuomiorovasti, vpj., poistui asian 8 käsittelyn ajaksi (HL 28 § 1 mom. 5 kohta) maallikkojäsen, poistui asian 12 käsittelyn ajaksi (HL 28 § 1 mom. 1 kohta) pappisasessori pappisasessori lakimiesasessori hiippakuntadekaani
Läsnäolo-oikeutetut	<del>Johanna Korhonen</del>	hiippakuntavaltuuston pj., este
Sihteeri	Aappo Laitinen	notaari



18.09.2019

Helsingin hiippakunnan tuomiokapituli

## **§ 1 Kokoustiedot**

### **Kokouksen avaus**

Piispa Teemu Laajasalo avasi istunnon.

Sami Ojala luki Apostolien tekojen luvusta 8:18–25.

### **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Esitys Kokous todetaan laillisesti kokoon kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Päätettiin yksimielisesti esityksen mukaisesti.

### **Pöytäkirjantarkastajien ja ääntenlaskijoiden valinta**

Esitys Pöytäkirjantarkastajaksi valitaan Hilikka Niemistö.

Päätös Päätettiin yksimielisesti esityksen mukaisesti.



18.09.2019

Helsingin hiippakunnan tuomiokapituli

**§ 15 Maanvuokrasopimus. Helsingin seurakuntayhtymä. Vantaan Asola, tontin 92-72-33-1 vuokraamiseen liittyvät muutokset**

Diaarinumero DHEL/90/03.01.00/2018

Esittelijä lakimiesasessori Ritva Saario

Perustelut Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto on kokouksessaan 31.1.2019 14 § päättänyt hyväksyä tarkennukset tontin 92-72-33-1 vuokraamiseen siten, että a) Lujatalo Oy maksaa tontille asemakaavamuutoksessa myönnettävästä rakennusoikeudesta vuokraoikeusmaksua 145 €/k-m<sup>2</sup>, b) seurakuntayhtymät vuokraavat Lujatalo Oy:lle puolet rakennusoikeudesta siten, että vuokra-aika alkaa, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman, c) seurakuntayhtymät antavat Lujatalo Oy:lle varausoikeuden jäljelle jäävään rakennusoikeuteen kaksi vuotta asemakaavamuutoksen lainvoimaisuudesta, d) mikäli Lujatalo Oy ei käytä varausoikeuttaan loppuun rakennusoikeuteen, seurakuntayhtymät vuokraavat rakennusoikeuden toiselle toteuttajataholle. Päätös edellyttää Vantaan seurakuntayhtymältä vastaavaa päätöstä tontin vuokraehtojen tarkentamisesta. Päätös on alistettu Helsingin hiippakunnan tuomiokapitulिन vahvistettavaksi.

Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät omistavat Vantaan Asolassa osoitteessa Ojalehdonkuja 2 / Peijaksentie 66 sijaitsevan tontin 92-72-33-1. Tontin omistusosuus jakautuu siten, että Vantaan seurakuntayhtymän osuus on 64,11 % ja Helsingin seurakuntayhtymän osuus on 35,89 %.

Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto päätti kokouksessaan 24.4.2018 12 § vuokrata tontin Lujatalo Oy:lle 5.12.2017 päivätyn tarjouksen mukaisesti 50 vuoden ajaksi. Helsingin tuomiokapituli on vahvistanut päätöksen 13.6.2018 17 §.

Tontin pinta-ala on 8.897 m<sup>2</sup> ja tämänhetkisessä asemakaavassa tontilla on kaavamerkintä K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue) ja kokonaisrakennusoikeutta 7.900 k-m<sup>2</sup>. Tontin luovutuskilpailussa todettiin, että tontille haetaan asemakaavamuutosta, jolla mahdollistetaan asuntojen rakentaminen. Kaupunki oli etukäteen arvioinut tontille saatavaksi asuntojen rakennusoikeutta noin 8000 k-m<sup>2</sup>. Tontin luovutuskilpailussa edellytettiin, että tarjoajien tulee neuvotella kaupungin asemakaavayksikön kanssa etukäteen oman toteutusehdotuksensa soveltuvuudesta tontille. Aluearkkitehti hyväksyi Lujatalo Oy:n esittämän suunnitelman toteutuskelpoiseksi, jonka jälkeen Lujatalo Oy jätti tarjouksensa tämän tiedon pohjalta.

Seurakuntayhtymät ovat jättäneet tontin asemakaavamuutoshakemuksen jo vuonna 2012. Kaupungin kaavoitusyksikön kanssa järjestettiin valmistelevia tapaamisia kesän aikana ja varsinainen kaavoitustyö Lujatalo Oy:n suunnitelman pohjalta käynnistyi syyskuussa 2018. Asemakaavamuutoksen myötä tontille on tulossa rakennusoikeutta noin 14.000 k-m<sup>2</sup> josta liiketilöiden osuus on noin 100 k-m<sup>2</sup>.

Kaavoitustyön aikana on noussut esteeksi Lujatalon tarjouskilpailua varten laatiman suunnitelman toteutettavuus. Kaupungin maankäytön yksikkö on



18.09.2019

Helsingin hiippakunnan tuomiokapituli

tiukentanut maankäytön vaatimuksiaan asuntojakauman osalta siten että uusissa asemakaavoissa edellytetään talokohtaiseksi yksioiden enimmäismääräksi 30% käytettävissä olevasta rakennusoikeudesta. Kaupungin linjaus astui voimaan kesäkuun alussa, ja huolimatta siitä, että seurakuntayhtymien asemakaavamuutoshakemus on jätetty jo vuonna 2012 ja että asemakaavoitus hyväksyi Lujatalo Oy:n suunnitelmaluonnoksen asuntojakaumineen loppuvuodesta 2017, ei yksiöjakaumaan saatu poikkeamislupaa.

Lujatalon tarjouksen mukainen vuokraoikeusmaksu 178 €/k-m<sup>2</sup> perustui yrityksen tekemään kannattavuuslaskelmaan, jonka mukaan asunnoista on yksiöitä noin 50%, ja kaupungin vaatiman yksiörajoituksen jälkeen hanke ei ole kannattava. Koska kaupungin asemakaavoitus on halunnut jatkaa kaavoitusta Lujatalo Oy:n suunnitelman pohjalta, ja koska suunnitelman myötä tontille saatavan rakennusoikeuden määrä on kasvamassa kaupungin aiemmin antamista arvioista merkittävästi mikä kasvattaa seurakuntayhtymien tontista saatavaa vuokratuottoa huomattavasti, ovat valmistelijat jatkaneet keskusteluja Lujatalo Oy:n kanssa hankkeen toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Neuvotteluissa on päädytty esittämään vaihtoehtoa, jossa Lujatalo Oy:n esittämää vuokraoikeusmaksua suhteutetaan lisääntyvän rakennusoikeuden määrään siten, että Lujatalo Oy:n maksama yksikköhinta vuokraoikeudesta olisi 145 €/k-m<sup>2</sup>. Kaavamutoksen mukaisella rakennusoikeudella tontista saatava vuokraoikeusmaksu olisi näin ollen noin 2M€. Vuokraoikeusmaksusta myönnettävä vastaantulo saavutetaan lisääntyvien vuokratuottojen kautta noin kolmessa vuodessa. Tontin vuosivuokraksi on määritetty asuntorakentamiselle 24,50 €/k-m<sup>2</sup> ja liikerakentamiselle 10,50 €/k-m<sup>2</sup>, jolloin tontista saatava vuotuinen vuokratuotto kasvaa arvioidusta 143.150 €:sta noin 340.000 €:oon.

Lisäksi tontin luovutus tehdään siten, että Lujatalo Oy vuokraa ensimmäisessä vaiheessa puolet tontista, noin 7.000 k-m<sup>2</sup> ja tontin vuokra-aika alkaa, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman (arviolta kesäkuu 2019). Lopusta rakennusoikeudesta tehdään sopimus, jossa Lujatalo Oy saa varausoikeuden lopun tontin vuokraamiseen edellä mainitulla vuokraoikeusmaksulla 145 €/k-m<sup>2</sup> kahden vuoden ajaksi asemakaavamuutoksen vahvistumisesta, minkä jälkeen seurakuntayhtymät voivat vuokrata tontin toiselle toteuttajataholle, mikäli Lujatalo Oy ei ole käyttänyt varausoikeuttaan tontin vuokraamiseen.

Alkuperäisessä tarjouskilpailussa tontin luovutuskilpailussa saatiin kaksi tarjousta. Alhaisemman tarjouksen vuokraoikeusmaksun yksikköhinta jäi 128 €/k-m<sup>2</sup>:oon, joten tontin tarkennettu vuokraoikeusmaksu jää edelleen korkeammaksi verrattuna kilpailevaan tarjoukseen. Tontin vuokraoikeusmaksu jää selvästi alle muutama vuosi sitten luovutettujen Lipstikan asemakaava-alueen tonttien vuokraoikeusmaksujen tasosta, syinä tähän ovat kyseisen tontin sijainti vilkkaan Asolantien varressa ja radan läheisyydessä verrattuna Lipstikan rauhallisempaan asuntoalueeseen, sekä rakentamisen suhdannetilanne ja asuntojen kysyntä.

Päätös edellyttää, että Vantaan seurakuntayhtymä tekee vastaavan päätöksen. Vantaan seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto on päättänyt asiasta 22.1.2019 14 § §.



18.09.2019

Helsingin hiippakunnan tuomiokapituli

Kirkkolain 14 luvun 4 §:n mukaan kirkonmaan ja seurakunnan kiinteän omaisuuden vuokraamista koskeva päätös on alistettava tuomiokapitulin vahvistettavaksi, jos vuokra-aika on yli 10 vuotta. Kirkkolain 24 luvun 2 §:n mukaan jollei vahvistettavaksi alistettu päätös ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä taikka mene viranomaisen toimivaltaa ulommaksi tai ole muutoin lainvastainen ja jollei se myöskään ole epätarkoituksenmukainen, se on vahvistettava.

Yhteisen kirkkovaltuuston päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, se ei mene yhteisen kirkkovaltuuston toimivallan ulkopuolelle eikä ole muutoinkaan lainvastainen. Päätöstä ei voida pitää KL 24:2 tarkoittamalla tavalla epätarkoituksenmukaisena.

Päätös voidaan lainvoimaisena vahvistaa.

Esitys	<i>Vahvistettaneen</i> Helsingin seurakuntayhtymän yhteisen kirkkovaltuuston päätös 31.1.2019 14 §.
Päätös	Päätettiin yksimielisesti esityksen mukaisesti.
Toimenpiteet	Asianosaistiedoksianto: Helsingin seurakuntayhtymä / kiinteistöjohtaja Kai Heinonen
Muutoksenhaku	Päätökseen ei kirkkolain 24 luvun 6 §:n 3 momentin mukaan saa hakea muutosta.



18.09.2019

Helsingin hiippakunnan tuomiokapituli

## § 17 Istunnon päätös

Piispa Teemu Laajasalo päätti istunnon kello 12.50.

## Kokouksen puolesta

Aappo Laitinen  
sihteeri

## Pöytäkirjantarkastus

Kokouksen pöytäkirja on tarkastettu ja todettu kokouksen kulun ja tehtyjen päätösten mukaiseksi.

Hilkka Niemistö  
pöytäkirjantarkastaja

Allekirjoitukset on tehty Domus-asianhallintajärjestelmään.