



12.06.2020

38 §**Teollisuustarkoituksiin vuokratun tontin (TYK) maanvuokrasopimuksen muuttaminen, asuinkerrostalotontin (AK) pitkäaikainen vuokraaminen ja yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen (Toukola, TYK-tontti 23126/5 ja AK-tontit 23126/11, 13, 14 ja 15)**

HEL 2020-003794 T 10 01 01 02

Hämeentie 153

Päätös

A

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön päällikkö (myöhemmin tontit-yksikön päällikkö) päätti muuttaa Sivipre Oy:lle (Y-tunnus 2167204-1) vuokratun Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23126 tontin 5 (osoite Hämeentie 153, pinta-ala 6 171 m²) maanvuokrasopimusta (sop. nro 13594) 1.6.2020 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-alue käsittää 26.6.2018 lainvoiman saaneen asemakaavan muutoksen nro 12303 ja 16.9.2019 hyväksytyn tonttijaon nro 13361 mukaiset asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) 23126 tontit 13 (pinta-ala 1 449 m²), 14 (pinta-ala 1 288 m²) ja 15 (pinta-ala 2 572 m²). Tontit on rekisteröity kiinteistörekisteriin 29.1.2020.

Vuokra-aluekartta liitteenä 1.

2

Vuokra-alueen vuokralaisiksi merkitään Asunto Oy Helsingin Gunnel (Y-tunnus 3089064-9) 4500/12300 osuudella, Asunto Oy Helsingin Kaj (Y-tunnus 3089619-4) 2850/12300 osuudella ja Asunto Oy Helsingin Rut (Y-tunnus 3089622-3) 4950/12300 osuudella.

3

Vuokra-alueen entisin perustein määräytyvästä vuosivuokrasta peritään 80,62 %.

Vuosivuokra jakautuu vuokralaisten kesken seuraavasti:

- Asunto Oy Helsingin Gunnel 4500/12300



12.06.2020

- Asunto Oy Helsingin Kaj 2850/12300 ja
- Asunto Oy Helsingin Rut 4950/12300.

Selvyyden vuoksi todetaan, että osuudet on määritetty vuokra-alueen tonttien 23126/13, 14 ja 15 asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

4

Vuokra-alueen tonttien 23126/13, 14 ja 15 rakentamisessa tulee noudattaa kaupunginhallituksen 16.11.2015 (1108 §) tekemän varauspäätöksen ja sen liitteiden ehtoja sekä tonttipäällikön 6.2.2019 (8 §) päätöksen ehtoja liitteineen.

5

Vuokralaisen on tehtävä pitkäaikainen maanvuokrasopimus asuntotarkoituksiin ennen rakentamisen aloittamista tonteilla 23126/13, 14 ja 15.

6

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksiin sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi, mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle kunnostuksen loppuraportin.

7

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

Lisäksi tontit-yksikön päällikkö totesi, että maanvuokrasopimuksen nro 13594 muutosta ei saa allekirjoittaa, ennen kuin vuokraoikeuden siirto



12.06.2020

Sivipre Oy:lta Asunto Oy Helsingin Birgerille, Asunto Oy Helsingin Gunnelille, Asunto Oy Helsingin Kaj'lle ja Asunto Oy Helsingin Rutille on rekisteröity maanmittauslaitoksella.

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

Lopuksi tontit-yksikön päällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun vuokrasopimuksen muutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(T1123-12)

B

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Birgerille (Y-tunnus 3088035-2) Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23126 tontin 11 (kiinteistötunnus 91-23-126-11, pinta-ala noin 1 196 m², osoite Hämeentie 153) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.6.2020-31.12.2085 liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Lisäksi tontit-yksikön päällikkö totesi, että tontin 23126/11 maanvuokrasopimusta ei tule allekirjoittaa, ennen kuin kohdan A päätös on saanut lainvoiman ja sen mukainen vuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettu.

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

Lopuksi tontit-yksikön päällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun vuokrasopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.



12.06.2020

(A1123-563)

C

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti hyväksyä tämän päätöksen liitteenä 3 olevan yhteisjärjestelysopimuksen liitteineen sekä liittää sen päätöskohdan B mukaisesti vuokrattavan tontin 23126/11 pitkäaikaiseen maanvuosopimuksen sekä myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrattavien AK-tonttien 23126/13, 14 ja 15 pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin seuraavin ehdoin:

1

Tonttien 23126/11, 13, 14 ja 15 vuokralaiset/tulevat vuokralaiset ovat velvollisia noudattamaan sopimusehtona 25.5.2020 allekirjoittamaansa yhteisjärjestelysopimusta liitteineen.

2

Vuokralaiset ovat velvollisia ilmoittamaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle, mikäli po. yhteisjärjestelysopimusta muutetaan tai sen voimassaolo halutaan päättää. Muutokset sisällytetään maanvuokrasopimuksiin.

3

Kaupunki ei vastaa mistään po. yhteisjärjestelysopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä po. sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli po. sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten kiinteistöjen välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista, yhteisjärjestelyistä tai muista käyttö- tms. ehdoista.

Kaupungin omistuksessa oleviin vuokrattuihin tontteihin kohdistuvista velvoitteista ja kustannuksista vastaa tontin vuokralainen/tuleva vuokralainen.

4

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Lopuksi tontit-yksikön päällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun vuokrasopi-



12.06.2020

muksen muutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Selvyyden vuoksi lisäksi todetaan, että päätöskohdan A mukaisesti vuokrasopimuksen nro 13594 mukaista vuokra-aluetta muutetaan siten, että uusi vuokra-alue vastaa tontteja 23126/13-15. Kustakin AK-tontista 23126/13, 14 ja 15 on tarkoitus tehdä ennen rakentamisen aloittamista oma erillinen pitkäaikainen maanvuokrasopimus asuntotarkoituksiin. Näihin maanvuokrasopimuksiin tullaan sisällyttämään velvollisuus noudattaa tässä kohdassa C hyväksyttyä yhteisjärjestelysopimusta sekä muut tässä päätöskohdassa mainitut ehdot.

(A1123-563)

Päätöksen perustelut

A

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 tontit-yksikön päällikölle.

TYK-tontin 23126/5 maanvuokrasopimusta muutetaan asemakaavan muutoksen nro 12303 toteuttamiseksi ja uuden AK-tontin 23126/11 pitkäaikaisen vuokrauksen mahdollistamiseksi.

Muutoksia voidaan kokonaisuutena arvioiden pitää vähäisinä, joten edellä mainitun perusteella tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

Muutoin perustelut ilmenevät liitteenä 4 olevasta perustelumuihistiosta.

B

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 29.5.2018 (279 §) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 2-kohdan mukaista erityistä toimivaltaansa muun muassa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle. Tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen antamaan vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä sekä yritys- että asuintarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäättös on tehty.

Tontti on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 16.11.2015 (1108 §). Varausta on jatkettu tonttipäällikön päätöksellä 6.2.2019 (8 §). Ton-



12.06.2020

tille on vahvistettu vuokrausperiaatteet kaupunginvaltuuston päätöksellä 9.10.2019 (299 §). Tontit-yksikön päällikkö on siten toimivaltainen päättämään AK-tontin 23126/11 pitkäaikaisesta vuokrauksesta. Tontin 23126/11 pitkäaikainen vuokraaminen edellyttää TYK-tontin 23126/5 maanvuokrasopimuksen muuttamista kohdan A mukaisesti.

Muutoin perustelut ilmenevät liitteenä 4 olevasta perustelumuistiosta.

C

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja päätti 13.10.2017 (60 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 4 § 1 momentin 1-kohdan toimivaltaa käyttää kaupungin puolesta maanomistajan puhevaltaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle siten, että tontit-yksikön päällikkö päättää vastualueensa osalta toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä koskevien rasitte- ja yhteisjärjestelysopimusten hyväksymisestä ja kaupunkia varten perustettavista rasitteista. Näin ollen tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos
- 3 Hämeentie 153_Yhteisjärjestelysopimus
- 4 Perustelumuistio
- 5 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralaiset (päättökoh-
ta A)

Vuokralainen (päättökoh-
ta B)

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 4

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 2

Liite 4

Liite 5

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

7 (10)

12.06.2020

Vuokralaiset (päätöskoh-
ta C)Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 3

Liite 4

Kymp/Make (päätöskoh-
dat A, B, C)Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

TiedoksiKymp/Make/Aitta
Kanslia/Hoppula**Postiosoite**PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi**Käyntiosoite**Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 38 §.

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 oikaisuvaatimusajan 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

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



12.06.2020

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

10 (10)

12.06.2020

Esko Patrikainen
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 12.06.2020.