



17.12.2021

**157 §****Kahden määräalan vuokrasopimuksen muuttaminen Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut-Kuntayhtymä HSY:lle (Konala, määräala kiinteistöistä 91-407-2-383 ja 91-407-3-249)**

HEL 2021-013284 T 10 01 01 02

Betonitie 3

**Päätös**

Yritystontit –tiimin tiimipäällikkö päätti

- muuttaa Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut-Kuntayhtymä HSY:lle (y-tunnus 2274241-9) varastotarkoituksiin vuokrattujen Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) 12 820 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteöstä 91-407-2-383 ja 728 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteöstä 91-407-3-249 (os. Betonitie 3) vuokrasopimusta (sop.numero 20301, vuokraustunnus T1132-20) seuraavin ehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Vuokra-aika päättyy 30.6.2031 entisen 31.12.2021 asemasta

2

Vuokra-alueen uusi perusvuosivuokra on 2 844 euroa vuodessa entisen 2 133 euron asemasta ja uusi vuosivuokra 58 046,04 euroa entisen 42 105,42 euron asemasta.

3

Vuokra-alue on ollut aiemmin vuokrattuna 01.01.2002 - 31.12.2021 (sopimusnumero 20301).

Vuokra-alueella on toiminut pienjätteiden kierrätysasemaan liittyvää toimintaa. Vuosina 1984-2001 vuokra-alueella on toiminut Lemminkäinen Oyj:n asfalttiasema. Ennen Lemminkäinen Oyj:n asfalttiasemaa alueelle on toiminut Asfaltti-Hakan asfalttiasema. Vuokra-alueen maa-perää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan 26.11.2002 antaman päätöksen 452 § YMK 360/1757-02 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti: Konalan asfalttiasema, Helsinki, Pilaantuneen maa-perän puhdistuksen loppuraportti, 18.7.2003, SCC Viatek Oy.

17.12.2021

---

Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (21.09.2021) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä.

Raportin mukaan maaperää on aiemmin mahdollisesti pilannut bitumin käsittely sekä poltonesteiden varastointi ja käsittely. Alue on kunnostettu edellä esitetyn päätöksen mukaisesti ja alueella ei ole käyttörajoitetta.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

Edellä mainitut vuokralaisen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättämispäivän välistä aikaa.

4

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. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemmin voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.



17.12.2021

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on edellä tässä pykälässä sanotun mukaisesti puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Edellä mainitut vuokralaisen velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

- määrätä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytykseksi vuokralaisen antaman kirjallisen vakuutuksen, että alueella sijaitsevalla rakennuksella on voimassa oleva rakennuslupa ja että rakennus on rakennusluvnan mukainen,

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

T1132-20



17.12.2021

**Päätöksen perustelut**

## Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut-Kuntayhtymä HSY pyytää päätösesityksen mukaisten määräalojen vuokraamista uudelleen varastotar-koitukseen. Alueen tarkempi käyttötarkoitus on pienjätteiden lajittelu-asema

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.2002 - 31.12.2021.

Alueella ei ole asemakaavaa.

Alueella sijaitsee 435 k-m<sup>2</sup>:n suuruiset pienjätteen keräysrakennukset.

Yleiskaavassa (2016) alue on osoitettu toimitila-alueeksi.

## Aiemmat päätökset

Kiinteistölautakunta on 18.12.2001 § 955 päättänyt vuokrata po. alueen Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnalle (YTV) 10 vuoden vuokra-sopimuksilla.

Vuokraoikeus on siirretty 13.11.2009 § 713 Helsingin Seudun Ympäris-töpalvelut-Kuntayhtymä HSY:lle.

Kiinteistölautakunta on 4.10.2012 § 516 ja 15.12.2016 § 508 jatkanut vuokra-aikaa entisin ehdoin siten, että nyt viimeisimmän päätöksen mukaisesti vuokra-aika päättyy 31.12.2021.

## Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään nykyisen vuokrasopimuksen muuttamista päätös-kohdassa mainitulla tavalla 30.6.2031.

Uusia vuokrauserusteita ei ole vahvistettu alueelle.

Määräalojen alueella ei ole asemakaavaa, mutta alue on yleiskaavassa osoitettu toimitila-alueeksi. Asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuok-rausta, joten uudelleen vuokraukselle ei ole estettä.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

## Vuokra ja vuokrausehdot

**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



17.12.2021

Määräalojen voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosi-  
vuokra on 2 133,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100,  
ja nykyinen vuosivuokra 42 105,42 euroa.

Vuokra-alueen uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 2 844 euroa  
elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän  
indeksissä 58 046,04 euroa vuodessa.

Vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituk-  
sen mukaiseen alueen markkinaehtoiseen yksikköhintaan 4,00 eu-  
roa/m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän  
päivän indeksissä 82 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 2041).

Uudelleenvuokrattavasta yleiskaavassa teollisuuskäyttöön osoitetusta,  
mutta asemakaavoittamattomasta alueesta ei ole hankittu erillistä ar-  
viokirjaa. Noin 200 metrin päässä sijaitsevasta Konalan teollisuusalu-  
eesta on kuitenkin olemassa tuore arviokirja (Newsec 2021, teollisuus-  
tonttien hintavyöhykekartta), jonka mukaan rakennusoikeuden hinta on  
noin 164 euroa/k-m<sup>2</sup>. Alueen teollisuusalueen tonttitehokkuus on pää-  
osin e = 1,0 tai suurempi.

Nyt uudelleen vuokrattavan alueen vuosivuokra on määritetty edellä  
sanotun teollisuusalueen yksikköhintaa käyttäen rinnastettava teollinen  
käyttötarkoitus huomioon ottaen ja kaupunginvaltuuston päättämän vii-  
den prosentin vuotuisen tuottotavoitteen mukaan. Lisäksi määräytyses-  
sä on käytetty vain tonttitehokkuutena e = 0,5 huomioon ottaen puuttu-  
va kaavallinen teollisuusrakennusoikeus sekä suurehko vuokra-alueen  
pinta-ala suhteessa pieneen vuokralaisen todelliseen rakennuskantaan  
ja sen lajittelukatoksiin  
(164 e/k-m<sup>2</sup> x 13 548 m<sup>2</sup> x 0,5 x 0,05).

#### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä määräalojen vuokrasopimuksen muuttaminen on laadittu  
kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koske-  
vien linjausten mukaisesti.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Määräalojen maanvuokrasopimuksen muutos esitetään tehtäväksi  
kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin  
maanvuokrasopimusehdoin sekä päätöskohdassa esitetyin muutoksin.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallinto-  
säännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta)



17.12.2021

yritystontit –tiimin tiimipäällikölle antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m<sup>2</sup> tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

**Lisätiedot**

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464

henna.vennonen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Maaperän tilan raportti

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

Maka/Make

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 157 §.**

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



17.12.2021

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.





17.12.2021

---

Pasi Lehtiö  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 17.12.2021.