



27.09.2017

Tonttipäällikkö

39 §**Korvauksen maksaminen Terästarvike Oy:lle maanvuokrasopimuksen voimassaoloajan ennenaikaisesta päättämisestä sekä rakennusten purkamisesta (tontti 36061/2)**

HEL 2017-010436 T 03 01 00

Hattelmalantie 2

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tonttipäällikkö päätti maksaa Terästarvike Oy:lle 183 885 euron suuruisen korvauksen Terästarvike Oy:n ja kaupungin välisen 6.2.1984 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nro 12659 ennenaikaisesta päättämisestä, vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten purkamisesta sekä vuokra-alueen luovuttamisesta ennenaikaisesti kaupungin hallintaan edelleen luovutettavaksi asuntotuotantoa varten.

Korvaus maksetaan kiinteistölautakunnan 28.6.2012 (402 §) tekemään päätökseen ja kaupungin ja Terästarvike Oy:n välillä 30.8.2012 allekirjoitettuun vuokrasopimusmuutokseen perustuen ja niiden mukaisesti siten, että korvaus maksetaan kuitenkin alennettuna johtuen siitä, että rakennusten purkaminen ja alueen hallinnan luovuttaminen kaupungille on viivästynyt 30.8.2012 allekirjoitetulla sopimusmuutoksella sovitusta määräajasta.

Päätöksen projektinumero on 281330200000178.

Päätöksen perustelut**Vanha maanvuokrasopimus ja asemakaavamuutos**

Terästarvike Oy:lle on ollut vuokrattuna 1.2.1984 alkaen tontti 36061/2 (pinta-ala 2042 m²) osoitteessa Hattelmalantie 2. Vanha maanvuokrasopimus on ollut voimassa 31.12.2020 asti. Alueelle on 25.3.1997 vahvistunut asemakaavan muutos nro 10330, joka mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen vuokra-alueelle Terästarvike Oy:n teollisuus- ja varastorakennusten sijaan. Kaavoitetun uuden asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontin 38313/4 rakennusoikeus on 2900 k-m².

Kiinteistölautakunnan päätös ja sopimusmuutos vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä



27.09.2017

Tonttipäällikkö

Terästarvike Oy:n kanssa on vuonna 2012 neuvoteltu vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä ja teollisuus- ja varastorakennuksen purkamisesta, jotta tontti saadaan asuin- ja liikekäyttöön mahdollisimman nopeasti.

Kiinteistölautakunta päätti 28.6.2012 (402 §) merkitä Terästarvike Oy:lle vuokratun tontin 36061/2 vuokrasopimuksen (nro 12659) päätty-mään 30.6.2013 muun muassa seuraavin ehdoin:

- Vuokralaisen tulee purkaa vuokra-alueella sijaitseva rakennus perustuksineen puolen vuoden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, eli 31.12.2013 mennessä.

- Korvauksena vuokrasopimuksen voimassaoloajan lyhentämisestä kaupunki maksaa Terästarvike Oy:lle 150 000 euroa. Lisäksi kaupunki maksaa Terästarvike Oy:lle rakennuksen purkukulut. Korvaukset maksetaan sen jälkeen, kun rakennus on purettu ja vuokra-alue luovutettu kaupungin hallintaan ehdolla, että purku on suoritettu kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) hyväksymän purkusuunnitelman mukaisesti ja purkutyö on kilpailutettu kaupungin ohjeiden mukaisesti.

-Vuokra-alueen maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Selvitysten mukaan Terästarvike Oy:n toiminta ei ole tiettävästi aiheuttanut maaperän pilaantuneisuutta. Terästarvike Oy ei vastaa maaperässä mahdollisesti olevasta pilaantumisesta, joka on aiheutunut alueella harjoitetusta toiminnasta ennen sen vuokrasopimuksen alkamista. Mikäli tutkimuksissa havaitaan Terästarvike Oy:n vuokra-aikana tapahtunutta pilaantumista, yhtiö vastaa kyseiseen pilaantumiseen kohdistuvista maaperän ja pohjaveden puhdistuskustannuksista.

Kiinteistölautakunnan päätöksen 28.6.2012 (402 §) mukaiset muutokset on tehty maanvuokrasopimukseen kaupungin ja Terästarvike Oy:n välillä 30.8.2012 allekirjoitetulla sopimusmuutoksella.

Asemakaavan muutoksen 10330 mukainen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontti 38313/4 rakennusoikeudeltaan 2900 k-m² on varattu yhteisesti Rakennuskartio Oy:lle ja Graniittiasunnot Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen sekä vapaarahoitteisten senioreille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontille tulee sijoittumaan lisäksi päivittäistavarakauppa.

Rakennusten purkamisen ja alueen luovuttamisen viivästyttämisestä johtuva korvauksen pienentäminen

**Tonttipäällikkö**

Terästarvike Oy on vanhan vuokrasopimuksen voimassaolon ennenaikaisen päättämisen seurauksena rakentanut korvaavat tilat toiminnalleen.

Vanhalla vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen purkaminen ja alueen luovuttaminen kaupungin hallintaan on kuitenkin viivästynyt.

Rakennuksen purkamisen ja alueen luovuttamisen viivästyttyä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu (ent. kiinteistöviraston tonttiosasto) on kehottanut Terästarvike Oy:tä purkamaan rakennukset allekirjoitetun sopimusmuutoksen mukaisesti. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu on samalla neuvotellut Terästarvike Oy:n kanssa sille rakennusten purkamisesta ja vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä maksettavan korvauksen pienentämisestä. Ajan kulumisen vuoksi on kohtuullista, että maksettava korvaus pienenee.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu on vuonna 2015 lähetyllä kirjeellä esittänyt Terästarvike Oy:lle, että se katsoo kohtuulliseksi pienentää korvausta 20 % jokaisena vuonna, jolloin rakennusten purkamista ei ole suoritettu ja aluetta luovutettu kaupungin hallintaan. Korvauksen pienentäminen tapahtuu vuoden 2015 lopusta alkaen siten, että vuonna 2016 tapahtuneesta rakennusten purkamisesta ja vuokra-alueen luovuttamisesta kaupungin hallintaan maksetaan 80 % täydestä korvauksesta ja 80 % purkukustannuksista, ja mikäli rakennusten purkaminen olisi viivästynyt vuoden 2017 puolelle, korvausta olisi maksettu enää 60 % alkuperäisestä korvauksesta ja purkukustannuksista.

Terästarvike Oy on purkanut rakennukset ja luovuttanut alueen kaupungin hallintaan vuoden loppupuolella 2016.

Korvauksen suuruus ja korvauksen maksamisen ehtojen täyttyminen

Edellä esitetyn rakennusten purkamisen ja vuokra-alueen hallinnan luovuttamisen viivästymisen vuoksi pienennetyn korvauksen määräksi muodostuu 80 % täydestä 150 000 euron korvauksesta eli 120 000 euroa sekä 80 % purkukustannuksista.

Kiinteistölautakunnan päätöksen 28.6.2012 (402 §) ja 30.8.2012 allekirjoitetun sopimusmuutoksen mukaisesti korvaus maksetaan ehdolla, että purku on suoritettu kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) hyväksymän purkusuunnitelman mukaisesti ja purkutyö on kilpailutettu kaupungin ohjeiden mukaisesti.

Terästarvike Oy on kilpailuttanut purkutyön kaupungin ohjeiden mukaisesti ja toimittanut selvityksen kilpailutuksesta ja purkusuunnitelman sekä muita rakennusten purkamiseen liittyviä asiakirjoja maaomaisuus-



27.09.2017

Tonttipäällikkö

den kehittäminen ja tontit palvelulle 16.8.2017. Terästarvike Oy on kilpailuttanut purkutyön pyytämällä eri toimijoilta tarjouksia rakennusten purkamisesta. Halvimmaksi on valikoitunut Delete Kierrätys- ja Purkupalvelut Oy:n tarjous suuruudeltaan 64 400 euroa (alv 0). Terästarvike Oy on toimittanut selvityksen purkutyöstä ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun ympäristöasiantuntijat sekä tarkastajat ovat osallistuneet rakennuksen purkamisen valvontaan. Kiinteistölautakunnan asettamien korvaukselle maksettavien edellytysten voidaan siten katsoa täyttyvän.

Terästarvike Oy:lle maksettavaksi korvaukseksi määräytyy siten yhteensä 183 885 euroa ($120\,000 + ((1,24 \times 64\,400) \times 80\%)$).

Korvaus maksetaan kiinteistölautakunnan päätöksen 28.6.2012 (402 §) ja 30.8.2012 kaupungin ja Terästarvike Oy:n välillä allekirjoitetun sopimusmuutoksen mukaisesti maanvuokrasopimuksen ennaikaisesta päättämisestä, vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten purkamisesta sekä vuokra-alueen luovuttamisesta ennaikaisesti kaupungin hallintaan, jotta kaupunki voi luovuttaa tontin eteenpäin asuntotuotantoa varten. Korvaus maksetaan kuitenkin alennettuna johtuen siitä, että rakennusten purkaminen ja alueen hallinnan luovuttaminen kaupungille on viivästynyt sopimusmuutoksella sovitusta määräajasta.

Korvauspäätös ei vaikuta Terästarvike Oy:n mahdolliseen vastuuseen maaperän pilaantumisesta, vaan mikäli tontilla tehtävissä tutkimuksissa havaitaan Terästarvike Oy:n vuokra-aikana tapahtunutta pilaantumista, yhtiö vastaa kyseiseen pilaantumiseen kohdistuvista maaperän ja pohjaveden puhdistuskustannuksista.

Korvauksen maksaminen on kaupungin tekemien päätösten ja sopimusten mukaista sekä lisäksi kannattavaa ottaen huomioon uudesta asuin- ja liikerakentamiseen kaavoitetusta tontista tulevaisuudessa saatava vuokratuotto.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen johtamisen jaosto päätti siirtää 1.6.2017 alkaen ja 31.5.2018 saakka kaupunkiympäristölautakunnan hallintosäännön 10 luvun 1 § 3 momentin 1 kohdan toimivaltaa päättää hinnoista, maksuista, vuokrasta ja korvauksista sekä vapautuksesta toimialalle kohdistettavan maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta kaupunkiympäristötoimialan palvelujen päällikölle siten, että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun päällikkö päättää palvelun vastuualueeseen kuuluvista korvauksista.

Määrärahat

Postiosoite
PL 2100
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



27.09.2017

Tonttipäällikkö

Korvaus maksetaan TA-kohdalta 8 01 03 01, muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen. Määrärahan riittävyys on selvitetty.

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Terästarvike Oy

Hallinto- ja tukipalvelut, toiminnan ja talouden suunnittelu
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



27.09.2017

Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 39 §.

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 tiedoksi-saannista.

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, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

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 oikaisuvaatimusaajan 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:



27.09.2017

Tonttipäällikkö

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

Pöytäkirja

8 (8)

27.09.2017

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 28.09.2017.