



## § 413

### Oikaisuvaatimus koskien vuokrauspäätöstä Food Folk Suomi Oy:lle

HEL 2020-005140 T 10 01 01 04

Kyläkunnantie 67

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kolmeksi viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Nuutti Hyttinen: Pyydän asian pöydälle kolmeksi viikoksi.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 21209  
tuomas.heikkila(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Liite 1 Ajantasakaavakartta 1\_2000
- 2 Liite 2 Ilmakuva 1\_2000
- 3 Liite 3 Kartta vuokra-alueesta
- 4 Liite 4 Alustava vihersuunnitelma
- 5 Liite 5 Valokuva
- 6 Liite 6 Oikaisuvaatimus

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 7.5.2020 (59 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 7.5.2020 (59 §) päättänyt vuokrata Food



Folk Suomi Oy:lle (y-tunnus 2779836-6) pysäköintitarkoitukseen Helsingin Pakilassa sijaitsevista kiinteistöistä 91-34-110-2 (pinta-ala n. 232 m<sup>2</sup>) ja 91-432-2-59 (pinta-ala n. 389 m<sup>2</sup>) yhteensä noin 621 m<sup>2</sup> suuruisen alueen osoitteessa Kyläkunnantie 67 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin. Vuokraus on tehty ajalle 1.6.2020 – 31.12.2024, jonka jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassaolevana kuuden (6) kuukauden irtisanomisajoin.

Vuokralaisen tarkoituksena on toteuttaa asemakaavassa nro 10110 liike- ja toimistorakennuksille osoitetulle ja yksityisomistuksessa olevalle naapuritontille 34111-18 ravintola ja 23 autopaikkaa. Lisäksi ravintolan tarvitsemista autopaikoista 11 on tarkoitus toteuttaa edellä mainitulle kaupungilta vuokrattavalle suojaviheralueelle, joka on asemakaavassa nro 10210 osoitettu EV-merkinnällä.

Esityksen liitteenä 1-3 on asemakaavakartta, ilmakehän kuva ja suunnitelma vuokrattavan lisäalueen toteuttamisesta. Liitteenä 4 on alustava viher-suunnitelma. Lisäksi liitteenä 5 on kuva Kyläkunnantieltä päin (edessä ensin liiketontti).

Uudenmaan ELY-keskus on alustavissa tiedusteluissa ilmoittanut, ettei se vastusta EV-alueen käyttöä ja vuokraamista tilapäiseksi pysäköintialueeksi noin 5 vuoden sopimuksin. ELY-keskus ottaa lopullisen kannan hankkeeseen poikkeamishakemuksen ja lopullisten suunnitelmien perusteella. Pysäköintialueen rakentamisen yhteydessä alueella oleva huonokuntoinen lähes tuhoutunut linnoituslaitte tulee kuitenkin purkamisen ja rakentamisen yhteydessä riittävästi taltioida museoviranomaisen ohjeiden mukaisesti.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen hakijat vaativat vuokrauspäätöksen kumoamista. Perusteluina hakijat mainitsevat seuraavat seikat:

- Vuokrausta ei voida myöntää suojaviheralueelle, koska alueen muuttaminen parkkipaikaksi rikkoo kaavamääräystä, jonka mukaan suojaviheralueen tarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita liikenteen melu- ym. haitoilta, ja joita ei sijaintinsa takia voida käyttää virkistysalueina. Mainintaa suojaviheralueesta ei ole myöskään päätöksessä.
- Hakijoiden mukaan pysäköintialueesta aiheutuu naapureille vaaraa ja olennaista haittaa.
- Hakijoiden mukaan naapureita ei ole kuultu päätöstä tehtäessä.



- Päätös on ristiriitainen, koska päätöksessä ja vuokrasopimusluonnoksessa käytetään käsitteitä tilapäinen ja lyhytaikainen, vaikka vuokraus jatkuu määräajan jälkeen (31.12.2024) toistaiseksi voimassa olevana.

Oikaisuvaatimus on esityksen liitteenä 6.

### Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Ravintolan pysäköinnin lisäalueeksi tarkoitettu vuokraus sijaitsee Pakilantien ja Kyläkunnantien risteyksessä, joka on asemakaavassa merkitty suojaviheralueeksi (EV). Koko suojaviheraluetta ei ole tarkoitus ottaa paikoituskäyttöön. Alueella säilytetään vihersuunnitelman mukaan luonnonmaastoa sekä mm. puustoa kuten liitteenä 4 olevasta suunnitelmasta ilmenee. Pakilantien ja asuntotontin puoleisille laidoille viheralue säilytetään yhtenäisenä, ja parkkipaikat (11 kpl) tulevat alueen keskelle. Parkkipaikat vievät noin 38 % vuokra-alueen pinta-alasta. Täten vuokraus ei merkittävästi heikennä kaavamääräyksessä alueelle annettuja tavoitteita. Vuokraus ei myöskään oikeuta rakennusten toteuttamiseen. Asemakaavoituspalvelut ja rakennusvalvontapalvelut tekevät omat päätöksensä kaavamääräyksestä poikkeamisesta ja rakentamisesta. Maininta suojaviheralueesta on vuokrauspäätöksen kohdassa ”Kaava- ja kiinteistötiedot”.

Vuokratulta alueelta Tielle 101 (Kehä I) on matkaa n. 40- 50 metriä. Liikennemäärä keskimäärin Kehä I:llä oli vuonna 2018 n. 104 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, vuokra-aluetta vastapäisellä Kehä I:n rampilla n. 4300 ajoneuvoa ja Pakilantiellä n. 13 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. 11 auton pysäköintialueen ei voida siten katsoa lisäävän merkittävästi asukkaille aiheutuvaa lisähaittaa. Vuokrattu alue ei myöskään sijoitu suoraan yhdenkään asuntotontin taakse, vaan viistosti kadun varteen. Pysäköintialue rakennetaan voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti, joten alueesta ei voida katsoa koituvan asukkaille vaaraa. Puiden kaatamisessa noudatetaan rakennusvalvonnan määräämiä ohjeita. Vuokrasopimukseen on lisäksi otettu ehtoja alueen hoitovelvollisuudesta ja käytöstä, joilla pyritään turvaamaan muun muassa alueen siisteys sekä se, ettei lähialueella asuville aiheudu olennaista haittaa.

Vuokrasopimuksessa on kyse yksityisoikeudellisesta sopimussuhteesta hakijan ja kaupungin välillä. Naapurien kuulemisen käsite liittyy maankäyttö- ja rakennuslaissa määriteltäviin tilanteisiin, kuten rakennusluvan hakemiseen, mistä ei ole kyse, kun kaupunki tekee päätöksen maanalueen vuokraamisesta. Mikäli hanke johtaa toteutusvaiheeseen, naapureita tullaan kuulemaan rakennuslupa- ja poikkeamiskäsittelyn aikana siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa on määrätty.

Vuokrauspäätöksessä ja sen liitteenä olevassa maanvuokrasopimuksessa on käytetty vaihtelevasti termeinä sekä tilapäisvuokrausta että



lyhytaikaista vuokrausta. Molemmilla on tarkoitus osoittaa, että kyse ei ole pitkäaikaisesta vuokraamisesta vuosikymmeniksi esimerkiksi rakennuksen tai vastaavan rakentamista varten, vaan lisäpysäköintialueeksi. Sekä vuokrauspäätöksessä että sen liitteenä olevassa maanvuokrasopimuksessa vuokra-ajaksi on selvästi merkitty 1.6.2020 – 31.12.2024, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaisena kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Vuokra-aika on määritetty sen perusteella, että se ei häiritse mahdollista Kehä I:n rampin laajentamista tulevaisuudessa. Kuten edellä on todettu, ELY-keskus on alustavissa tiedusteluissa pitänyt noin viiden vuoden vuokrausta tässä vaiheessa sopivana.

## Esittelijän perustelut

### Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

### Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta.

Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi sähköisenä viestinä. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.



11.08.2020

Valituksenalainen päätös 7.5.2020 (59 §) on asetettu nähtäville 7.5.2020. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 18.5.2020 ja se on saapunut määräajassa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 21209  
tuomas.heikkila(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Liite 1 Ajantasakaavakartta 1\_2000
- 2 Liite 2 Ilmakuva 1\_2000
- 3 Liite 3 Kartta vuokra-alueesta
- 4 Liite 4 Alustava vihersuunnitelma
- 5 Liite 5 Valokuva
- 6 Liite 6 Oikaisuvaatimus

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Otteet**

**Ote**

Valituksen tekijät

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen  
johdosta annettu päätös

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6

Esitysteksti

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6

Esitysteksti  
Liite 1



Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Yritystontit Tiimipäällikkö 07.05.2020 §  
59

HEL 2020-005140 T 10 01 01 04

Kyläkunnantie 67

Päätös

Yritystontit -tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata Food Folk Suomi Oy:lle (y-tunnus 2779836-6) pysäköinti-  
tarkoitukseen osoitteesta Kyläkunnantie 67, Helsingin Pakilassa si-  
jaitsevista kiinteistöistä 91-34-110-2 (pinta-ala n. 232 m<sup>2</sup>) ja 91-432-  
2-59 (pinta-ala n. 389 m<sup>2</sup>) yhteensä noin 621 m<sup>2</sup> suuruisen alueen  
liitteinä olevien karttaliitteen ja vuokrasopimusluonnoksen mukai-  
sesti
- vuokrasopimuksen voimaantulon edellytyksenä on, että vuokranan-  
taja ja vuokralainen allekirjoittavat tätä vuokrausta koskevan maan-  
vuokrasopimuksen
- vuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä on, että vuokra-  
lainen maksaa allekirjoitushetkeen mennessä maanvuokrasopimus-  
luonnoksen mukaisen vakuuden.
- vuokranantaja voi periä kaksinkertaista vuokraa vastaavan kor-  
vauksen siltä ajalta, jona vuokrausta pyytävä mahdollisesti käyttää  
luvatta vuokra-aluetta ilman allekirjoitettua maanvuokrasopimusta

S0134-105

Päätöksen perustelut

Hakija ja vuokraustarve

Food Folk Suomi Oy pyytää, että sille vuokrataan tilapäisesti pysäköin-  
titarkoitukseen päätösesityksen mukainen määräala.



Hakija harjoittaa ravintolatoimintaa ja sen on tarkoitus käyttää vuokratavaksi esitettävää aluetta pysäköintitarkoitukseen.

#### Kaava ja kiinteistötiedot

Esitettävä vuokra-alue on asemakaavassa nro 10210 (19.1.1996) osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Hakija hakee alueelle poikkeuslupaa poiketa kaavamerkinnästä.

#### Varaustilanne

Esitettävää vuokra-aluetta ei ole varattu.

#### Hakijalle vuokraus

Hakijalle esitetään vuokra-alueen vuokraamista päätösehdotuksen mukaisesti.

Hakijan edellä esitelty toiminta ja tarve soveltuvat tilapäisesti kyseiselle vuokra-alueelle. Vuokralainen on solmimassa vuokrasopimusta naapuritontista 91-34-111-18, jonne vuokralaisen on tarkoitus rakentaa pikaruokaravintola. Pysäköintialue tulee olemaan tämän pikaruokaravintolan käytössä.

#### Vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen vuokra-alue 1.6.2020 – 31.12.2024, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaisena kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus päättymään 14 päivän irtisanomisajalla, jos vuokralainen ei saa poikkeamis- tai rakennuslupaa ravintolan rakentamiseen tontilla 91-34-111-18.

Kaupunki ei tarvitse vuokra-aluetta esitettävänä vuokra-aikana omaan käyttöön eikä toiselle luovutettavaksi rakentamiseen eikä muuhun käyttöön.

#### Vuokra

Vuokra-alueen perusvuosivuokraksi esitetään 245,50 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa euroa noin 4 843,80 euroa (ind. 1973). Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Kaupunkiympäristölautakunta on 15.5.2018, 238 § tekemällä päätöksellä vahvistanut kaupungin omistamien alueiden tilapäiset vuokrahinnat siten, että 1. vyöhykkeellä vuokrauksen yksikköhinta on 0,85 eu-



roa/m<sup>2</sup>/kk ja 2. vyöhykkeellä 0,85 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja 3. vyöhykkeellä 0,65 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Vuokrattavaksi esitettävä alue sijaitsee vyöhykkeellä 3, joten yllä esitettyväksi perusvuosivuokraksi elinkustannusindeksissä 1951 = 100 muodostuu 245,50 euroa (0,65 euroa/m<sup>2</sup>/kk x 621m<sup>2</sup> x 12 kk /ind. 1973 x 100).

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokra-alueen maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -yksikön käyttäminen tavanomaisin tilapäisvuokrasopimusehdoin lisättynä vuokra- aluetta koskevin ympäristöehdoin.

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokra-alueella hakemuksen asemapiirroksessa kuvatut paikoitusalueeseen ja liikennetolpan rakentamiseen liittyvät rakentamistyöt.

Ennen rakentamista hakijan on oltava yhteydessä museovirastoon alueella olevien muinaismuistojen dokumentoimista varten ja toimittava museoviranomaisen ohjeiden mukaisesti. Vuokralainen vastaa toimenpiteistä aiheutuneista kustannuksista omalla kustannuksellaan.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisten maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3000 k-m<sup>2</sup> tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

#### Lisätiedot

Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 21209  
tuomas.heikkila(a)hel.fi