



16.12.2024

163 §**Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:n maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Pasila, entinen KT-tontti 17051/3, nykyiset AK-tontit 17051/29, 31, 32 ja 33)**

HEL 2024-016398 T 10 01 01 02

Radiokatu 20

Päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö (myöhemmin tiimipäällikkö) päätti muuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:lle (Y-tunnus 3101740-3) vuokratun Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17051 tontin 3 maanvuokrasopimusta (sopimusnro 12725) 1.1.2025 alkaen seuraavasti:

1. Vuokra-alue

Vuokra-alue pienenee siten, että vuokra-alue käsittää Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17051 tontin 31 (pinta-ala 1 958 m²), tontin 32 (pinta-ala 1 618 m²) ja tontin 33 (pinta-ala 1 742 m²).

Vuokra-aluekartta liitteenä 1.

2. Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alueen käyttötarkoitus on rakennusluvan hakeminen asemakaavan muutoksen nro 12617 mukaisille rakennuksille ja vuokra-alueen hallinta ja isännöinti.

3. Vuokran muutos (V)

Uusi vuokra on 68 530 euroa koko vuokra-ajalta. Vuokra laskutetaan yhdessä erässä. Vuokra tulee maksaa 31.3.2025 mennessä erillisen laskun mukaan.

4. Rakentamiskielto



16.12.2024

Tällä maanvuokrasopimuksella ei saa suorittaa maanrakennustöitä tai rakennustöitä vuokra-alueella.

Rakentamiskiellon estämättä vuokra-alueelle saadaan Radiokadun vastaiselle sivulle rakentaa kellarin tukiseinä. seuraavien rakennuslupien mukaiset rakennelmat:

-LP-091-2024-05197 (17.9.2024, § 1636)

-LP-091-2024-05202 (17.9.2024, § 1637)

-LP-091-2024-05204 (17.9.2024, § 1638)

-LP-091-2024-05205 (18.9.2024, § 1652)

5. Maaperäehto

Vuokra-aluetta on vuokrattu 1.5.1984 lähtien (sopimus nro 12725). 1.5.1984 alkaneen vuokrasopimuksen mukaisesta tontista 17051/3 on muodostettu tontit 17051/29, 31, 32 ja 33. Tämä sopimusmuutos koskee tontteja 17051/31-33.

Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole aiemmin eikä tämän sopimusmuutoksen yhteydessä tutkittu.

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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen jäljempänä tässä sopimuksessa sanotut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

Vuokraoikeuden siirron yhteydessä vuokralainen on velvollinen antamaan uudelle vuokralaiselle selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta.



16.12.2024

ta.

6. Vuokrasopimuksen muuttaminen

Vuokra-aluetta muutetaan jatkossa aina samassa yhteydessä, kun kukin vuokra-alueeseen kuuluva tontti myydään. Tällöin vuokra-alueesta poistuu myyty tontti.

7. Ristiriitaiset sopimusehdot

Mikäli tämän sopimusmuutoksen ehdot ovat ristiriidassa aiemmin sovitun kanssa, noudatetaan sitä, mitä tässä sopimusmuutoksessa on sovittu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra-alueella olleet rakennukset (VTJ-PRT 103276294B ja 103276295C) on purettu ja vuokra-alue on aidattua työmaa-aluetta. Vanhaan toimitalokäyttöön liittyvät maanvuokrasopimuksen velvoitteet eivät ole voimassa.

Vuokralainen vastaa vuokra-aikanaan kaikista vuokra-alueeseen kohdistuvista maksuista, kuten katujen kunnossapitoon liittyvistä maksuista. Lisäksi vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen siistinä ja noudattamaan mahdollisia vuokra-aluetta koskevia kaupungin antamia ohjeita.

8. Voimassaolo

Tämä maanvuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 6 kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin. Kun viimeisen vuokra-alueeseen kuuluvan tontin kauppakirja on allekirjoitettu, maanvuokrasopimus päättyy.

9. Toimenpiteet vuokrasopimuksen päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden.



16.12.2024

Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että edellä mainittu velvollisuus ei koske vuokra-alueelle toteutettua kellarin tukiseinää eikä muitakaan esirakentamiseen liittyviä, jo myönnettyjen rakennuslupien mukaisia rakenteita ja/tai rakennelmia (edellä kohdassa 4 mainitut rakennelmat).

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle 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 myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

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

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan 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 vuokralai-



16.12.2024

sen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat 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.

10. Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

Lisäksi tiimipäällikkö totesi, että tämän päätöksen mukainen maanvuokrasopimuksen muutos tulee allekirjoittaa samassa yhteydessä, kun tontin 17051/29 kauppakirja allekirjoitetaan.

Lisäksi tiimipäällikkö totesi, ettei kaupunki vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylempään toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

Lopuksi tiimipäällikkö päätti oikeuttaa sekä sopimukset ja valvonta-tiimin päällikön, että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun vuokrasopimuksen muutoksen sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L1117-14)

Päätöksen perustelut



16.12.2024

Toimistorakennusten korttelialueen (KT) tontti 17051/3 on vuokrattu pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:lle (vuokrasopimus nro 12725, vuokraustunnus L1117-14, laitostunnus 91-17-51-3-L1). Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:n omistaa JM Suomi Oy, joka on 29.10.2019 ostanut tontilla sijaitsevan rakennuksen ja vuokraoikeuden perustettavan yhtiön lukuun. Tontilla sijainnut toimistorakennus on purettu syksyllä 2024.

Kaupunginhallitus päätti 28.3.2022 (231 §) varata tontin 17051/3 alueen JM Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1974161-8) ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:lle (y-tunnus 3101740-3) asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Kaupunginvaltuusto päätti 13.10.2021 hyväksyä asemakaavan muutoksen nro 12617, joka on tullut voimaan 4.10.2023. Mainitulla asemakaavan muutoksella toimistorakennusten korttelialueen tontti (KT) 17051/3 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sitten tontin 17051/3 alueesta on muodostettu ja rekisteröity asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontit 17051/29, 17051/31, 17051/32 ja 17051/33.

Tonttien myyminen edellyttää, että voimassa olevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta (sopimusnro 12725) muutetaan muun muassa siten, että vuokra-alueita muutetaan aina samassa yhteydessä, kun kukin vuokra-alueeseen kuuluva tontti myydään. Tällöin vuokra-alueesta poistuu myyty tontti.

Kaupunkiympäristölautakunta on 10.12.2024 (asia 18) päättänyt ensimmäisenä rakentuvan AK-tontin 17051/29 myymisestä Asunto Oy Helsingin Fillaristille ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkodille. Jotta ko. tontti voidaan myydä, tulee maanvuokrasopimusta nro 12725 muuttaa siten, että vuokra-alueeksi merkitään tontteja 17051/31, 32 ja 33 vastaava alue. Näin AK-tonttiin 17051/29 ei enää kohdistu vuokrausta ja se voidaan myydä.

Sopimusmuutoksen myötä vuokra-alue pienenee ja vuokra-alueen käyttötarkoitusta rajoitetaan siten, että se mahdollistaa ainoastaan rakennuslupien hakemisen ja alueen hallinnan ja isännöinnin. Vuokrasopimuksen voimassaolo muutetaan toistaiseksi voimassa olevaksi kolmen kuukauden irtisanomisajoin. Lisäksi maanvuokran määrää muutetaan siten, että koko vuokra-ajalta perittävän vuokran määrä on 68 530 euroa. Tämä vastaa määrää, joka tonteilta 17051/31, 32 ja 33 yhteensä perittäisiin, jos po. tontit vuokrattaisiin erikseen lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Toimivalta

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



16.12.2024

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023 (196 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 - 9 kohtien toimivaltaa päättää toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä muun muassa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle.

Maanvuokrasopimusta nro 12725 muutetaan asemakaavan muutoksen nro 12617 toteuttamiseksi ja uuden AK-tontin 17051/29 myymisen mahdollistamiseksi.

Muutoksia voidaan kokonaisuutena arvioiden pitää vähäisinä, joten edellä mainitun perusteella tiimipäällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokra-aluekartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Kaupunginkanslia



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 163 §.

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 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:



16.12.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

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.



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

10 (10)

16.12.2024

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 16.12.2024.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6