



13.11.2020

**311 §****Opiskelija-asuntolatarkoituksiin vuokratun tontin maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja asuntotontin (kerrostalo, 4 376 k-m<sup>2</sup> + li 149 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Vallilan Monumentille (Vallila, tontti 22585/13 ja tontti 22585/22)**

HEL 2020-010009 T 10 01 01 02

Karstulantie

**Päätös**

A

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö (myöhemmin tontit-yksikön päällikkö) päätti muuttaa Kiinteistö Oy Karstulantie 6 A:lle (Y-tunnus 3105584-8), Kiinteistö Oy Karstulantie 6 B:lle (Y-tunnus 3105587-2), Kiinteistö Oy Sammatintie A:lle (Y-tunnus 3105589-9), Kiinteistö Oy Sammatintie B:lle (Y-tunnus 3105592-8) ja Kiinteistö Oy Sammatintie C:lle (Y-tunnus 3105593-6) vuokratun Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22585 tontin 13 (osoite Karstulantie, pinta-ala 3 013 m<sup>2</sup>) maanvuokrasopimusta (sop. nro 8026) 16.11.2020 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-alue on noin 1 067 m<sup>2</sup> suuruinen määräala tontista 22585/13.

Vuokra-aluekartta liitteenä 1.

2

Vuokra-alueen vuokralaiseksi merkitään Kiinteistö Oy Karstulantie 6 B (tuleva Asunto Oy Helsingin Vallilan Siluetti) (Y-tunnus 3105587-2).

3

Vuokra-alueen entisin perustein määräytyvästä vuosivuokrasta peritään 35,41 %.

4

Siltä osin, kun vuokra-alue pienenee, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä (15.11.2020 mennessä) velvollinen esittämään vuokranantajalle (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pi-



13.11.2020

laantumista. 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 puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Mikäli vuokra-alueelle 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 lisäehdossa mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat lunastushinnasta tai vuokralaiselta.

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

5

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

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.



13.11.2020

Lisäksi tontit-yksikön päällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen muutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lopuksi tontit-yksikön päällikkö totesi, että vuokralainen on 7.9.2020 ja 11.11.2020 antanut edellä todetussa lisäehdossa 4 edellytetyn hyväksytyn selvityksen poistuvilla vuokra-alueen osilla (noin 53 m<sup>2</sup> ja 1 893 m<sup>2</sup>) harjoitetusta toiminnasta ja siellä mahdollisesti säilytetyistä aineista. Annettu selvitys ei anna aihetta jatkotoimenpiteille. Selvitysvelvoite on siten täytetty.

(A2122-3)

**B**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Vallilan Monumentille (Y-tunnus 3105584-8) Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22585 tontin 22 (kiinteistötunnus 91-22-585-22, pinta-ala 1 893 m<sup>2</sup>, osoite Karstulantie 4) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.11.2020 - 31.12.2080 liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Lisäksi tontit-yksikön päällikkö päätti, että tontin 22585/22 maanvuokrasopimusta ei tule allekirjoittaa ennen kuin päätöskohdassa A tarkoitettu vuokrasopimusmuutos tontin 22585/13 osalta 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 edellä mainitun pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(A1122-137)

**Päätöksen perustelut****A****Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@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



13.11.2020

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.

YOA-tontin 22585/13 maanvuokrasopimusta nro 8026 muutetaan asemakaavan muutoksen nro 12508 toteuttamiseksi ja uuden AK-tontin 22585/22 pitkäaikaisen vuokrauksen mahdollistamiseksi.

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

Muutoin perustelut ilmenevät liitteenä 3 olevasta perustelumuistiosta.

**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 8.5.2017 (520 §). Varaus-aikaa on jatkettu tonttipäällikön päätöksellä 13.12.2019 (95 §). Tontille on vahvistettu vuokrausperiaatteet kaupunginvaltuuston päätöksellä 26.8.2020 (182 §). Tontit-yksikön päällikkö on siten toimivaltainen päättämään AK-tontin 22585/22 pitkäaikaisesta vuokrauksesta. Tontin 22585/22 pitkäaikainen vuokraaminen edellyttää YOA-tontin 22585/13 maanvuokrasopimuksen muuttamista kohdan A mukaisesti.

Muutoin perustelut ilmenevät liitteenä 3 olevasta perustelumuistiosta.

## Lisätiedot

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

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos tontti 22585/22
- 3 Perustelumuistio



13.11.2020

4 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen, päätöskohta A

Vuokralainen, päätöskohta B

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus**Otteen liitteet**Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta

Liite 1

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 1

Liite 2

Liite 3

**Tiedoksi**Maka/Make/Tiina Aitta  
Kanslia/Taso/Kallio



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 311 §.**

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, joulu- 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



13.11.2020

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**

8 (8)

13.11.2020

Miia Pasuri  
vs. yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 16.11.2020.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto: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