



§ 250

Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöksestä 17.12.2020 (382 §) muuttaa teollisuustontin maanvuokrasopimusta

HEL 2020-012105 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti muuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöstä 17.12.2020 (382 §) jäljempänä esitetyllä tavalla:

- Ehdon 3 ensimmäistä momenttia muutetaan seuraavasti: Vuokra-alueen rakennuksissa todettu asuminen ja asumiseen liittyvät rakenteet on poistettava kuuden kuukauden kuluessa kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston edellä mainittuihin toimenpiteisiin velvoittavasta päätöksestä
- Ehtoa 6 muutetaan seuraavasti: Vuokralainen on velvollinen maksamaan sopimussakkona 16 700 euroa (kuusitoistatuhattaseitsemänsataa) nykyisen vuokrasopimuksen nro 16870 voimassaoloaikana tontilla sijaitsevassa rakennuksessa todetun laittoman asumisen takia yhdeksän kuukauden kuluessa kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston vuokra-alueesta koskevasta päätöksestä, jolla veloitetaan asumisen poistamiseen tai kielletään asuminen.

Muutoin tontit-yksikön päällikön päätöksen ehdot säilyvät ennallaan.

Muilta osin kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöksestä 17.12.2020 (382 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 17.12.2020 (382 §) päättänyt muuttaa vuokralaiselle teollisuus- ja varastotarkoitukseen vuokratun tontin ***** vuokrasopimusta muun muassa siten, että vuokrasopimus päättyy 31.12.2021 entisen 31.12.2020 sijaan. Tontit-yksikön päällikön päätöksen 17.12.2020 (382 §) kohdan 3 mukaan rakennuksissa todettu asuminen ja asumiseen liittyvät rakenteet on poistettava 1.9.2021 mennessä, vuokra-alueella ja sillä olevissa rakennuksissa ei saa asua eikä harjoittaa majoitustoimintaa ja mikäli tätä ehtoa vuokra-alueella rikotaan, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin



11.05.2021

ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona. Ehdon mukaan edellä todettu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta koskevan ehdon rikkomisen perusteella. Lisäksi tontit-yksikön päällikön päätöksen 17.12.2020 (382 §) kohdan 6 mukaan vuokralainen on velvollinen maksamaan sopimussakkona 16 700 euroa 31.12.2021 mennessä vuokrasopimuksen nro 16870 voimassaoloaikana tontilla sijaitsevassa rakennuksessa todetun laittoman asumisen takia.

Lisäksi tontit-yksikön päällikön päätöksellä 17.12.2020 (382 §) maanvuokrasopimukseen lisättiin kohdan 9 mukainen ehto siitä, että vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempia vuokrasopimuksia, joista ensimmäinen alkoi 1.7.1962 ja että nykyiset vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ovat peräisin sopimusten voimassaoloajalta. Ehdon mukaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole aiempien vuokrasopimusten aikana eikä sopimuksen uusimisen yhteydessä tutkittu. Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään ja kohderaportin mukaan maaperää on aiemmin mahdollisesti pilannut alueella harjoitettu toiminta ja alueella on selvitystarve maankäytön muuttuessa. Ehdon mukaan mikäli vuokra-alueella havaitaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin maaperän tai pohjaveden pilaantumista taikka jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta. Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa. Ehdon mukaan vuokralaisen maanvuokrasopimuksessa todetut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tehdyn maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

Muut sopimusehdot säilyvät päätöksen mukaan ennallaan. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen sopimusehdot on edellä avattu siltä osin, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on tehnyt niistä oikaisuvaatimuksen. Kaikki ehdot on esitetty tämän asian yhteydessä olevassa tontit-yksikön päällikön päätöksessä.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua tontit-yksikön päällikön päätöksen 17.12.2020 (382 §) kohtiin 3, 6 ja 9. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuksessa ei ole todettu 100 % varmuudella asumista ja kaupungin rakennusvalvontapalveluiden edustajat ovat tehneet asiassa vääriä havaintoja ja päätelmiä, jotka eivät oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan perustu todelliseen tilanteeseen tarkastusajankohtana. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tämä voidaan todeta hänen ja raken-



11.05.2021

nusvalvontapalvelun edustajan oikaisuvaatimuksen liitteenä toimitetusta sähköpostikirjeenvaihdosta. Tontit-yksikön päällikön päätös asiasta perustuu oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennusvalvontapalvelun antamiin virheellisiin tietoihin, tarkastuslausuntoon ja mielipiteisiin, jotka eivät ole olleet todellisia olosuhteita vastaavia ja asian selvittämisen rakennusvalvontapalvelun kanssa on edelleen kesken. Vuokra-alueella ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asuttu eikä harjoitettu majoitustoimintaa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennusvalvontapalvelujen edustajat ovat todenneet asukkaan olevan tarkastus-hetkellä paikalla. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan valokuvissa esiintyvä henkilö asuu todellisuudessa Mellunmäessä eikä hänellä ole tarvetta asumiseen kyseisessä tilassa. Asumisasiä oltaisi voitu selvittää tarkastuksen yhteydessä tiloissa paikalla olleen henkilön kanssa, mutta näin ei ole menetelty. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vain yhdessä tilassa neljästä rakennuksesta on tarkastuslausunnon mukaan todettu asumista. Maanvuokralaiselle on muodostunut 16 700 euron perusteeton sopimussakkovelvoite virheellisten päätelmien perusteella.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan koska vuokra-alueella sijaitsevilla rakennuksissa ei ole asuttu, laittoman asumisen takia ei voida velvoittaa maksamaan 16 700 euroa sopimussakkoa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kohtuuton sopimussakkovelvoite ei ole tehdyn maanvuokrasopimuksen ehtojen mukainen, eikä vuokralainen ole rikkonut maanvuokrasopimuksen sopimusehtoa, joka liittyisi asumiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoittanut jättävänsä tutkintapyyntönsä tarkastusajankohdan todellisten olosuhteiden selvittämiseksi, mikäli sopimussakkoasia ei saada oikaisuvaatimusvaiheessa loppuunkäsitellyksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan maa-alueen pilaaja vastaa aina ensisijaisesti pilaantuneiden maa-alueiden kunnostuskustannuksista ja vuokralaisella on ollut voimassa oleva maanvuokrasopimus kaupungin kanssa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tätä ennen mahdollisesti tapahtunut pilaantuminen ei ole vuokralaisen vastuulla. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki on 1960-luvulla ajanut/ajattanut suuren määrän jätettä, rakennusjätettä ja jätemaita Tattarisuolle maan kantavuuden parantamiseksi eikä vuokralainen voi olla vastuussa tästä toiminnasta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös toimittanut tiedoksi hänen ja rakennusvalvonnan edustajan kanssa käytyä sähköpostikirjeenvaihtoa.

Oikaisuvaatimus ja sähköpostikirjeenvaihto ovat tämän esitystekstin liitteenä ja oheismateriaalina.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen



11.05.2021

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332

anne.nahi(a)hel.fi

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464

henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 29.12.2020
- 2 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätös 17.12.2020, 382 §

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Tontin vuokraoikeus on siirretty nykyiselle vuokralaiselle maanmittauslaitoksen 14.11.2006 (16558 §) tehdyn rekisteröintimerkinnän mukaisesti. Tontti on vuokrattu teollisuus- ja varastotarkoituksiin. 11.8.1987 vahvistetun asemakaavan 9200 mukaan tontti kuuluu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeseen. Tontin kerrosalasta saa enintään 25 % käyttää tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin, josta myymälätilojen osuus saa olla enintään 5 % tontin kerrosalasta. Vahvistetussa yleiskaavassa (2016) tontti kuuluu toimitila-alueeseen.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluihin on 30.8.2018 saapunut poliisilta ilmoitus, joka koski luvatonta asumista vuokralaiselle vuokratulla teollisuustontilla. Ilmoituksen mukaan teollisuusrakennuksessa oli asumiskäytössä olevia huoneita.

Rakennusvalvontapalvelut suoritti 5.12.2019 tarkastuksen tontilla sijaitseviin rakennuksiin. Tarkastuksessa todettiin, että rakennuksissa on toteutettu rakennusluvan vastaisia väliseinä- ja parvirakenteita sekä muu-



toksia palo-osastointeihin ja poistumisteihin, poistumisteitä ei ollut riittävästi. Lisäksi ainakin yhden rakennuksen huoneen todettiin todennäköisesti olleen asumiskäytössä, mikä on voimassa olevan rakennusluvan ja asemakaavan vastaista.

21.2.2020 päivätyn tarkastuslausunnon mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan tarkastuskäynnin perusteella esittämään, että rakennusten omistaja veloitetaan sakon uhalla muun muassa poistamaan ilman lupaa toteutettu parvi/toinen kerros sekä palauttamaan rakennuksen palo-osastointi ja poistumistiet voimassa olevien lupapiirustusten tai rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen mukaiseksi. Lisäksi 21.2.2020 päivätyn tarkastuslausunnon mukaan rakennusten omistajaa kielletään käyttämästä rakennusta tai sen osaa asuinkäyttöön. 9.3.2021 päivätyn tarkastuslausunnon mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että tontin nykyiselle vuokralaiselle asetetaan velvoite sakon uhalla purkaa teollisuusrakennus, joka on edelleen paikallaan tontilla, vaikka sillä ei ole voimassa olevaa rakennuslupaa, eikä uutta rakennuslupaa rakennukselle ole haettu.

Tontit-yksikön päällikön päätöksen ja maanvuokrasopimuksen ehdon 3 mukainen sisältö siitä, että vuokra-alueella ja sillä olevissa rakennuksissa ei saa asua eikä harjoittaa majoitustoimintaa, seuraavat jo asemakaavan ja rakennusluvan määräyksistä. Koska tontilla on tehty havaintoja asumisesta, on asiassa tarpeen sitoa edellä mainittu ehto sopimussakkovelvoitteeseen, jonka mukaan mikäli vuokra-alueella rikotaan tätä ehtoa, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona. Asiassa on syytä huomata, että vuokralainen voi välttää ehdon perusteella määräytyvän sopimussakon siten, ettei rakennuksissa asuta eikä harjoiteta majoitustoimintaa. Taas ehdon 3 loppuosa, jonka mukaan sopimusehdossa todettu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta koskevan ehdon rikkomisen perusteella, on maanvuokralain mukainen. Maanvuokralain 21 §:n mukaan vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, jos vuokralainen on käyttänyt vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta maanvuokralain tai vuokrasopimuksen vastaisesti eikä ole kehotuksesta huolimatta korjannut laiminlyöntiään tai menettelyään hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa.

Tonttia koskevassa maanvuokrasopimuksessa on määritetty vuokra-alueen käyttötarkoitus. Tontti on vuokrattu teollisuus- ja varastotarkoituksiin. Tontille myönnetty rakennusluvut on myönnetty teollisuus- ja varastorakennuksille ja tontti kuuluu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen. Maanvuokrasopimuksen ehdon (15 §) mukaan jos vuokramies rikkoo maanvuokrasopimuksen ehtoja tai sen nojalla an-



nettuja määräyksiä, vuokramies voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 markkaa. Euroiksi muunnettuna kyseinen summa on 16 819 euroa. Lisäksi maanvuokrasopimuksen 5 §:n mukaan tonttia ja sillä olevia rakennuksia on hoidettava hyvin ja ne on pidettävä hyvässä ja siistissä kunnossa. Edellä todetusti, maanvuokralain 21 § mahdollistaa myös maanvuokrasopimuksen purkamisen tapauksessa, että vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovollisuuden taikka hän on käyttänyt vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta maanvuokralain tai vuokrasopimuksen vastaisesti eikä ole kehotuksesta huolimatta korjannut laiminlyöntiään tai menettelyään hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa. Maanvuokrasopimusta ei asiassa esitetä purettavaksi.

Maanvuokrasopimuksen muuttamista koskevat ehdot perustuvat rakennusvalvontapalvelun poliisin ilmiannon perusteella kohteessa tarkastuskäynnin perusteella tekemiin havaintoihin ja tarkastuslausuntoon. Asiassa on maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana katsottava rikotun maanvuokrasopimuksen, maanvuokralain, asemakaavan ja rakennusluvan mukaista käyttötarkoitusta. Luvatonta asumista koskeva asia ei ole vielä kuitenkaan edennyt kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksentekoon, eivätkä siten myöskään ympäristö- ja lupajaoston määräajat velvoitteiden noudattamisesta ole vielä alkaneet. Rakennusvalvontapalvelulta saadun tiedon mukaan, ja mikä ilmenee myös oikaisuvaatimuksen tekijän oikaisuvaatimuksensa liitteenä toimittamista sähköposteista, asiassa viivästys jaoston käsittelyyn viemisessä ei koske epäselvyyttä asumisessa vaan hallien lupahakemuksen käsittelyssä. Siten asiassa on perusteltua muuttaa yhtenäisten määräaikojen saavuttamiseksi viranhaltijan päätöstä. Ehtoa 3 muutettaisiin siten, että rakennuksissa todettu asuminen ja asumiseen liittyvät rakenteet on poistettava kuuden kuukauden kuluessa ympäristö- ja lupajaoston toimenpiteisiin velvoittavasta päätöksestä aikaisemman 1.9.2021 sijasta ja ehtoa 6 muutettaisiin siten, että vuokralainen on velvollinen maksamaan sopimussakkona 16 700 euroa nykyisen vuokrasopimuksen nro 16 870 voimassaoloaikana tontilla sijaitsevassa rakennuksessa todetun laittoman asumisen takia yhdeksän kuukauden kuluessa ympäristö- ja lupajaoston asumisen poistamiseen tai kieltämiseen velvoittavasta päätöksestä, aikaisemman 31.12.2021 mennessä sijasta. Maanvuokrasopimus on voimassa vuoden 2021 loppuun, ja velvoitteiden täyttäminen sekä asian tilanne muutoin tarkistetaan vuoden 2021 loppupuolella huomioiden ympäristö- ja lupajaoston päätöksen vaikutus edellä esitettyihin ja myös muihin tontit-yksikön päällikön päätöksessä mainittuihin ehtoihin.

Vuokralaisen vaatimaa vastuuvapautta maaperän pilaantumisesta ajalta ennen vuokraoikeuden hallintaa ei voida myöntää. Kaupungin vakio-



11.05.2021

sopimusehtojen mukaan vuokralainen on aina vastuussa kaupunkiin nähden tontin pilaantumisesta myös ostamansa/siirretyn aiemman vuokraoikeuden ajalta. Vastuu maaperästä ei katkea sopimuksen uusimiseen tai muuttamiseen. Tämän vuoksi vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös aikaisempien vuokrasuhteiden aikana tapahtuneesta pilaantumisesta. Todettakoon, että ostettaessa rakennus ja vuokraoikeus, myyjän tulee antaa ostajalle tiedot paitsi rakennuksen, niin myös maaperän kunnosta. Mahdolliset puutteet edellä mainittujen kunnossa tulee huomioida aina kauppahinnassa rakennusta ja vuokraoikeutta ostettaessa. Myös ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaan maa-alueen luovuttajan tai vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä. Edelleen myös maanvuokralain 10 §:n mukaan vuokramiehen on huolehdittava siitä, että vuokra-alue pysyy vuokra-aikana kunnossa.

Ympäristönsuojelulain 133 §:n 2 momentin mukaan, mikäli maaperän pilaantumisen aiheuttajaa ei saada selville tai täyttämään puhdistamisvelvollisuuttaan ja jos pilaantuminen on tapahtunut alueen haltijan suostumuksella tai hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää alueen tilaa sitä hankkiessaan, on alueen haltijan puhdistettava alueen maaperä. Vastaavat periaatteet alueen haltijan (vuokralaisen) vastuusta ovat olleet voimassa myös aikaisemmassa lainsäädännössä (vanha ympäristönsuojelulaki, jätelaki, jätehuoltolaki). Alueen haltijan ja vuokralaisen vastuu alueen maaperän puhdistamisesta on vahvistettu myös oikeuskäytännössä. Esimerkiksi korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytännön mukaan puhdistamisvastuu määräytyy lähtökohtaisesti siitä ajankohdasta, jolloin pilaantuminen ilmenee ja puhdistamista ensimmäisen kerran vaaditaan. Jos kuitenkin kiinteistön haltija on vaihtunut, pääsääntöisesti vastuu määräytyy sen mukaan, kuka on kiinteistön haltija sillä hetkellä, kun puhdistamisvelvoite asetetaan.

Mikäli tontilla todetaan pilaantuneisuutta ja se voidaan todistaa olevan kolmannen aiheuttama, on tontin nykyisellä vuokralaisella oikeus periä aiheutuneet kustannukset maaperän pilaajalta. Myös kaupunki on tavanomaisesti esittänyt asianomistajana vaatimuksia pilaantumisen aiheuttajaa kohtaan ja mikäli pilaantumisen aiheuttaja velvoitetaan korvaamaan aiheuttamastaan pilaantumisesta johtuvat kustannukset kaupungille, eikä tontilta löydy muuta pilaantuneisuutta, vuokralainen ei ole velvollinen korvaamaan ko. kustannuksia haltijavastuun perusteella. Koska nyt on kyse kaupungin ja alueen haltijan (vuokralaisen) välillä tehtävästä sopimuksesta, sopimuksessa sovitaan kaupungin ja vuokralaisen välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Sopimuksessa ei sovita



kaupungin ja aiheuttajan välisistä sopimusehdoista, joskin vuokralainen pilaantumista aiheuttaessaan olisi alueen haltijavastuun lisäksi myös aiheuttajavastuussa pilaantumisesta. Kaupunki ei voi etukäteen luopua vaatimasta korvausta maaperän pilaantumisesta vuokralaiselta, eikä kaupunki voi ottaa vastuuta alueen aikaisempien vuokralaisten mahdollisesta maaperää pilaavasta toiminnasta myöskään siksi, koska maanvuokrasopimus on siirtokelpoinen, eikä kaupunki ole voinut vaikuttaa rakennuksen ja vuokraoikeuden myyjän ja ostajan sopimusehtoihin.

Vuokralaisen vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tehdyn maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa. Vuokralainen ei ole vastuussa tontille ennen maanvuokrasopimuksen alkamisajankohdasta mahdollisesti tuoduista rakennusjätteistä. Mikäli vuokralaisen toiminnasta johtuen rakennusjäte olisi pilaantunut, vastaa vuokralainen kuitenkin tältä osin pilaantuneisuudesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupungin maanvuokrasopimusehdot vastaavat siten ympäristönsuojelulainsäädännön sisältöä.

Vuokrausehdot on lähetetty vuokralaisen kommentoitavaksi ennen päätöksentekoon saattamista ja vuokralainen on allekirjoittanut maanvuokrasopimuksen muutoksen.

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 on tehnyt asianosainen eli tontin vuokralainen.

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 asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomai-



selle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämistä, jollei muuta näytetä. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus päätöksestä 17.12.2020 (382 §) on toimitettu kaupungille 31.12.2020 ja se on saapunut määräajassa. Oikaisuvaatimus liitteineen on ollut nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 29.12.2020
- 2 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätös 17.12.2020, 382 §

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus 29.12.2020 saate ja sähköpostikirjeenvaihtoa
- 2 Tarkastuslausunto 21.2.2020

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/Nahi ja Vennonen
Kymp/Palu/Rakennusvalvontapalvelut/Juvalainen

Päätöshistoria



Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Yksikön päällikkö 17.12.2020 § 382

HEL 2020-012105 T 10 01 01 02

Kytkintie 38

Päätös

Tontit –yksikön päällikkö päätti

A

Muuttaa ***** teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41009 tontin nro 1 (pinta-ala 4 906 m², os. Kytkintie 38) vuokrasopimusta (sop.nro 16870, vuokraustunnus T1141-360) seuraavin ehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2021 entisen 31.12.2020 asemasta.

2

Vuokralaisen on poistettava luvattomat rakennukset ja rakennelmat 1.9.2021 mennessä.

3

Rakennuksissa todettu asuminen ja asumiseen liittyvät rakenteet on poistettava 1.9.2021 mennessä.

Vuokra-alueella ja sillä olevissa rakennuksissa ei saa asua eikä harjoittaa majoitustoimintaa. Mikäli vuokra-alueella rikotaan tätä ehtoa, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta koskevan ehdon rikkomisen perusteella

4

Vuokralainen on täyttänyt mahdolliset rakennusvalvontapalvelun päättämässä uhkasakkomenettelyssä määrätyt velvoitteet 1.9.2021 mennessä.

5



Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen tämän sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy vuokra-alueelle ja sillä oleviin kaikkiin tiloihin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

6

Vuokralainen on velvollinen maksamaan sopimussakkona 16 700 euroa 31.12.2021 mennessä nykyisen vuokrasopimuksen nro 16870 voimassaoloaikana tontilla sijaitsevassa rakennuksessa todetun laittoman asumisen takia.

7

Mikäli vuokralainen ei noudata edellä kohdissa 2-6 olevia ehtoja, ei uudelleen vuokrausta 31.12.2021 jälkeen tehdä. Vuokralaisella on tällöin kolme (3) kuukautta aikaa purkaa omistamansa rakennukset, viedä tontilla pois kaikki omaisuutensa, siivota tontti ja puhdistaa tontin maaperä jäljempänä kohdassa 10 olevien ehtojen mukaisesti.

Vuokralaisella on oikeus saada kirjallisesta hakemuksesta tämä vuokrasopimus jatkettua 31.12.2040 saakka, jos vuokralainen on toteuttanut kaikki edellä kohdissa 2-6 esitetyt velvoitteet.

8

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

9

Vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempia vuokrasopimuksia, joista ensimmäinen alkoi 1.7.1962 (sopimusnumero 7782). Sopimusten ajalta on peräisin nykyiset vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset.

Vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole aiempien vuokrasopimusten aikana eikä tämän sopimuksen uusimisen yhteydessä tutkittu. Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (28.9.2020) on tä-



11.05.2021

män vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan maaperää on aiemmin mahdollisesti pilannut alueella harjoitettu toiminta ja alueella on selvitystarve esim. maankäytön muuttuessa.

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.

10

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 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 myöhemmin 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.



11.05.2021

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 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.

B

Määrätä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytykseksi vuokralaisen antaman kirjallisen vakuutuksen, että tontilla olevalla rakennuksella on voimassa oleva rakennuslupa ja että rakennus on rakennusluvun mukainen,

C

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

T1141-360

Päätöksen perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen määräalan tontista 41009/1 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoituksiin.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.4.2001-31.12.2020.



Tontilla on voimassa asemakaava nro 9200, jossa tontti on osoitettu teollisuus- ja varastotarkoitukseen. Tontin pinta-ala on 4 906 m² ja rakennusoikeus 2 453 k-m².

Yleiskaava 2016:ssa tontti on osoitettu toimitila-alueeseen.

Tontilla sijaitsee 2 112 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus.

Tontin uudelleen vuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2021 saakka teollisuustarkoituksiin.

Kaupunkiympäristölautakunta on 11.12.2018 § 633 vahvistanut alueelle vuokrausperiaatteet, minkä mukaan po. tontti voidaan vuokrata teollisuustarkoitukseen enintään 20 vuodeksi, jos tontin rakennusoikeudesta on käytetty yli 40 % ja rakennukset ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään heikossa kunnossa.

Päätösehdotuksen mukaisen määräalan rakennusoikeudesta on käytetty 86 %.

Edellä mainitusta vuokrausperiaatteesta voidaan poiketa, mikäli vuokralainen ei ole noudattanut voimassa olevan vuokrasopimuksen ehtoja.

Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut vuokralaisen omistamissa rakennuksissa tarkastuksen poliisin ilmiannon takia laittomasta asumisesta. Vuokralainen uhkasakkomenettelyn mukaisesti määrätty poistamaan rakennuksissa olevat luvattomat rakenteet sekä luvaton asuminen 1.9.2021 mennessä.

Edellä mainitun laittoman asumisen johdosta vuokralaiselle asetetaan sopimussakkona 16 700 euroa, mikä on maksettava 31.12.2021 mennessä uhalla, että uudelleen vuokrausta 31.12.2021 jälkeen ei tehdä.

Tontin uusi vuosivuokra

Koska tontin vuokrasopimusta jatketaan vain yhdellä vuodella, ei vuokranmäärää ole tarkoituksenmukaista tarkistaa tässä vaiheessa.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus on laadittu edellä sanottujen lautakunnan alueelle päättämien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Lisäksi esitettävä tontin uudelleenvuokraus on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.



11.05.2021

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Tontin vuokrasopimusta (sop,nro 16870) muutetaan päätösehdotuksessa esitetyin lisäehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa uudelleen vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tontit -yksikön päällikölle, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m².

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi