



## § 443

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

HEL 2020-005140 T 10 01 01 04

Kyläkunnantie 67

#### Päätös

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

Vuokrasopimuksen kohteena oleva määräala on merkitty kaavoituksessa suojaviheralueeksi. Päätöksessä esitetään otsikkotasolla kyseessä olevan lyhytaikainen vuokraaminen pysäköintitarkoitukseen, ja vastaavasti sopimusluonnoksessa puhutaan tilapäisvuokrauksesta ajoneuvojen pysäköintikäyttöön.

Määritelmällisesti suojaviheralueella tarkoitetaan aluetta, jonka tarkoituksena on suojata muita alueita liikenteen melu- ym. haitoilta. Maanvuokrasopimukseen on kirjattu, että "vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa, ellei edellä sanotusta rakentamisesta muuta johdu".

Kaupunkiympäristölautakunta on kokouksessaan 2.4.2019 hyväksynyt kyseistä aluetta koskeneen asemakaavan palautusehdotuksen. Palautusehdotuksen sisältö oli seuraava:

"Kaupunkiympäristölautakunta päättää palauttaa asian valmisteluun siten, että rakentaminen rajoitetaan pohjois-eteläsuunnassa Kyläkunnantie 65:n asuintalontin länsirajaan ja pysäköinti sekä logistiikkatoiminnot sijoitetaan rakennuksen pohja- ja/tai kellarikerrokseen. Ns. takapihatontit säilytetään suojaviheralueina."

Hyväksytystä palautusehdotuksesta käy ilmi, että kaupunkiympäristölautakunnan näkemyksen mukaan nykyinen suojaviheralue tulee säilyttää suojaviheralueena ja tontille rakennettavan rakennuksen pysäköinti sekä logistiikkatoiminnot sijoittaa hakijan tontille tarvittaessa maanalaisiin kerroksiin.

Yritystonttitiimin tiimipäällikön tekemä päätös on kaupunkiympäristölautakunnan ilmaiseman selkeän tahtotilan vastainen sekä sisällöltään harhaanjohtava. Määräalalle suunniteltu käyttötarkoitus ei ole luonteeltaan tilapäistä eikä lyhytaikaista. Määräys, jossa kielletään vuokra-alueella kasvavien puiden vahingoittaminen ja kaataminen, jää merki-



tyksettömäksi huomioiden tiedossa oleva tontin aiottu käyttö pysäköintialueena.

Lautakunta toteaa, ettei päätöksestä ilmenevä suojaviheralueen suunniteltu käyttö ravintolan pysäköintialueena ole luonteeltaan lyhytaikaista eikä tilapäistä, vaan pysyvää, eikä suojaviheralueen käyttäminen pysäköintialueena vastaa suojaviheralueen tarkoitusta. Edellä esitetyin perusteiden vuokrausta koskeva päätös kumotaan oikaisuvaatimuksen mukaisesti.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Nuutti Hyttinen: Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yritystonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 7.5.2020 (59 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Vuokrasopimuksen kohteena oleva määräala on merkitty kaavoituksessa suojaviheralueeksi. Päätöksessä esitetään otsikkotasolla kyseessä olevan lyhytaikainen vuokraaminen pysäköintitarkoitukseen, ja vastaavasti sopimusluonnoksessa puhutaan tilapäisvuokrauksesta ajoneuvojen pysäköintikäyttöön.

Määritelmällisesti suojaviheralueella tarkoitetaan aluetta, jonka tarkoituksena on suojata muita alueita liikenteen melu- ym. haitoilta. Maanvuokrasopimukseen on kirjattu, että "vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa, ellei edellä sanotusta rakentamisesta muuta johdu".

Kaupunkiympäristölautakunta on kokouksessaan 2.4.2019 hyväksynyt kyseistä aluetta koskeneen asemakaavan palautusehdotuksen. Palautusehdotuksen sisältö oli seuraava:

"Kaupunkiympäristölautakunta päättää palauttaa asian valmisteluun siten, että rakentaminen rajoitetaan pohjois-eteläsuunnassa Kyläkunnantie 65:n asuintalontin länsirajaan ja pysäköinti sekä logistiikkatoiminnot sijoitetaan rakennuksen pohja- ja/tai kellarikerrokseen. Ns. takapihatontit säilytetään suojaviheralueina."

Hyväksytystä palautusehdotuksesta käy ilmi, että kaupunkiympäristölautakunnan näkemyksen mukaan nykyinen suojaviheralue tulee säilyttää suojaviheralueena ja tontille rakennettavan rakennuksen pysäköinti sekä logistiikkatoiminnot sijoittaa hakijan tontille tarvittaessa maanalaisiin kerrokseen.

Yritystonttitiimin tiimipäällikön tekemä päätös on kaupunkiympäristölautakunnan ilmaiseman selkeän tahtotilan vastainen sekä sisällöltään



harhaanjohtava. Määräalalle suunniteltu käyttötarkoitus ei ole luonteeltaan tilapäistä eikä lyhytaikaista. Määräys, jossa kielletään vuokra-alueella kasvavien puiden vahingoittaminen ja kaataminen, jää merkityksettömäksi huomioiden tiedossa oleva tontin aiottu käyttö pysäköintialueena.

Lautakunta toteaa, ettei päätöksestä ilmenevä suojaviheralueen suunniteltu käyttö ravintolan pysäköintialueena ole luonteeltaan lyhytaikaista eikä tilapäistä, vaan pysyvää, eikä suojaviheralueen käyttäminen pysäköintialueena vastaa suojaviheralueen tarkoitusta. Edellä esitetyin perusteiden vuokrausta koskeva päätös kumotaan oikaisuvaatimuksen mukaisesti.

Kannattaja: Atte Kaleva

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Nuutti Hyttisen vastaehdotuksen.

**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**

Oikaisuvaatimuksen tekijät

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5



01.09.2020

Asia/5

Vuokralainen	Liite 6 Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6
Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6

## 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 linnoituslaite tulee kuitenkin purkamisen ja rakentamisen yhteydessä riittävästi taltioida museoviranomaisien 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 rakentami-



sesta. 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-alueita 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 määritelyihin 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 haittaisi 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 jon-



ka 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 asioinnista 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 asioinnista 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.

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



01.09.2020

Asia/5

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen 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

Kaupunkiympäristölautakunta 11.08.2020 § 413

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