



§ 251

Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön päällikön päätöksestä 17.12.2020 (385 §) muuttaa teollisuustontin maanvuokrasopimusta

HEL 2020-012104 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöksestä 17.12.2020 (385 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 17.12.2020 (385 §) päättänyt muuttaa Oy Power Trucks Finland Ltd:lle teollisuus- ja varastotarkoitukseen vuokratun tontin 41005/3 vuokrasopimusta muun muassa siten, että vuokrasopimus päättyy 31.12.2021 entisen 31.12.2020 sijaan. Tontit-yksikön päällikön päätöksen 17.12.2020 (385 §) 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 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 (385 §) kohdan 6 mukaan vuokralainen on velvollinen maksamaan sopimussakkona 16 700 euroa 31.12.2021 mennessä vuokrasopimuksen nro 19939 voimassaoloaikana tontilla sijaitsevassa rakennuksessa todetun laittoman asumisen takia.

Lisäksi tontit-yksikön päällikön päätöksellä 17.12.2020 (385 §) maanvuokrasopimukseen lisättiin kohdan 9 mukainen ehto siitä, että vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempia vuokrasopimuksia, joista ensimmäinen alkoi 1.11.1965 ja että nykyinen vuokra-alueella sijaitseva rakennus on peräisin sopimusten ajalta. Ehdon mukaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole aiempien vuokrasopimusten aikana eikä sopimuksen uusimisen yhteydessä tutkittu ja 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 jät-



11.05.2021

teitä maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa. Ehdon mukaan vuokralaisen maanvuokrasopimuksessa todetut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja voimassaolevan maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

Muut sopimusehdot pysyvät 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 (385 §) kohtiin 3, 6 ja 9. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuksessa ei ole todettu 100 % varmuudella asumista ja kaupungin rakennusvalvontapalveluiden edustajat ovat tehneet asiassa väärä havaintoja ja päätelmiä, jotka eivät oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan perustu todelliseen tilanteeseen tarkastusajankohtana. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tämä voidaan todeta hänen ja rakennusvalvonnan 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 selvittäminen rakennusvalvontapalvelun kanssa on edelleen kesken. Vuokra-alueella ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asuttu eikä harjoitettu majoitustoimintaa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennusvalvontapalvelut on todennut, että koska hallin keskiosassa säilytettiin rakennusliikkeen käytössä ollutta irtainta, varastohuone oli ollut asuinkäytössä. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vuokra-alueella on toiminut käytettyjä huonekaluja myynyt yrittäjä ja rakennusvalvontapalvelut ovat todenneet majoitukseen käytettyjen sänkyjen tulleen siirretyksi tähän tilaan ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan mikäli vastaavia päätelmiä käytettäisiin Ikean tai Gigantin myymälöiden kohdalla, myös nämä olisivat asuinkäytössä. Vuokralaiselle on muodostunut 16 700 euron perusteeton sopimussakkovelvoite tarkoitushakuisten 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 asumisperustee-



11.05.2021

seen. Oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoittanut jättävänsä tutkintapyynnön tarkastusajankohdan todellisten olosuhteiden selvittämiseksi, mikäli sopimussakkoasiaa ei saada oikaisuvaatimusvaiheessa loppuunkäsittellyksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan maa-alueen pilaaja vastaa aina ensisijaisesti pilaantuneiden maa-alueiden kunnostuskustannuksista ja vuokralaisella on ollut voimassa oleva maanvuokrasopimus kaupungin kanssa 1.4.2000 alkaen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tätä ennen mahdollisesti tapahtunut pilaantuminen ei ole vuokralaisen vastuulla. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki on 1960-luvulla ajanut/ajattanut suuren määrän jätteitä, rakennusjätettä ja jätemaita Tattarisuolle maan kantavuuden parantamiseksi eikä vuokralainen voi olla vastuussa tästä toiminnasta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös täydentänyt oikaisuvaatimustaan ja toimittanut tiedoksi hänen ja rakennusvalvontapalvelun edustajan kanssa käytyä sähköpostikirjeenvaihtoa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut kolme valokuvaa, joiden perusteella oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennusvalvontapalvelut ovat todenneet asumisen vuokralaisen omistamissa rakennuksissa. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei pysty toteamaan valokuvista asumista ja valokuvien perusteella määrätty sopimussakko 16 700 euroa on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan aiheuton. Oikaisuvaatimuksen tekijä on pyytänyt rakennusvalvontaa esittämään perusteet, joiden mukaan tiloissa on täydellä varmuudella asuttu, mutta oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan näitä perusteita ei ole saatu, joten sopimussakko on tämänkin vuoksi aiheuton.

Oikaisuvaatimus ja oikaisuvaatimuksen täydennys liitteineen ovat tämän esitystekstin liitteinä ja oheismateriaalina.

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 Oikaisuvaatimuksen täydennys 21.1.2021
- 3 Tontit-yksikön päällikön päätös 17.12.2020, 385 §
- 4 Veloitteen asettaminen luvatonta rakentamista ja luvatonta asumista koskevassa asiassa 27.2.2020, 36 §



Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Tontti 41005/3 on vuokrattu teollisuus- ja varastotarkoituksiin. 11.8.1987 vahvistetun asemakaavan nro 9200 mukaan tontti kuuluu teollisuus- ja varastorakennusten 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.

Rakennusvalvontapalvelut suorittivat 24.9.2019 ja 16.10.2019 tarkastuskäynnit tontilla ja sillä sijaitsevilla rakennuksissa poliisilta 20.3.2019 tulleen, luvatonta asumista teollisuustontilla koskevan ilmiannon perusteella. 1.11.2019 päivätyn tarkastuslausunnon mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tultiin tarkastuskäynneillä todettujen seikkojen perusteella esittämään, että rakennusten omistaja Oy Power Trucks Finland Ltd veloitetaan poistamaan ilman lupaa toteutetut rakenteet sekä palauttamaan palo-osastointi ja rakennusten julkisivut voimassa olevien lupapiirustusten mukaiseksi. Lisäksi yhtiötä kiellettiin käyttämästä rakennusta tai sen osaa asuinkäyttöön.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 27.2.2020 (36 §) veloitteen asettamisesta luvatonta rakentamista ja luvatonta asumista koskevassa asiassa. Päätöksellä 27.2.2020 (36 §) Oy Power Trucks Finland Ltd veloitettiin sakon uhalla muun muassa purkamaan ilman lupaa rakennetut kerrokset, suorittamaan poistumisteihin liittyviä toimenpiteitä sekä palo-osastoimaan lämmityskattila. Rakennusten todettiin olevan palo- ja poistumisturvallisuuden kannalta vaarallisia. Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 27.2.2020 (36 §), että Oy Power Trucks Finland Ltd:tä kielletään 1.5.2020 jälkeen käyttämästä asetetun sakon uhalla rakennuk-



11.05.2021

sia tai niiden osia asumiseen. Asetetun juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on päätöksen mukaan 50 000 euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on 5 000 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksen 27.2.2020 (36 §) perustelujen mukaan asia on tullut rakennusvalvonnassa vireille poliisin ilmoittettua, että varastohallissa majoittuu ihmisiä. Myös paikallakäynnillä todettiin, että molemmissa rakennuksissa oli huoneita, joissa oli mitä ilmeisimmin asuttu. Tarkastushetkellä halleissa ei asuttu. Päätöksen 27.2.2020 (36 §) mukaan saadun näytön perusteella oli kuitenkin ilmeistä, että rakennuksia on ennen tarkastusta käytetty asumiseen, mikä on ollut vastoin voimassa olevaa rakennuslupaa ja asemakaavaa. Asiassa on näin ollen ollut perusteltua asettaa kieltovelvoite käyttää halleja jatkossa asumiseen. Maanvuokrasopimuksen muutoksen 3 kohdan mukainen ehto siitä, että todettu asuminen ja asumiseen liittyvät rakenteet on poistettava 1.9.2021 mennessä, on perusteltu.

Todettakoon maanvuokrasopimuksen ehdon 3 osalta muutoin, että sen mukaiset ehdot siitä, että vuokra-alueella ja sillä olevissa rakennuksissa ei saa asua eikä harjoittaa majoitustoimintaa, seuraavat jo asemakaavan ja rakennusluvan määräyksistä. Koska tontilla on tehty havainnot ja 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 loppuosassa, 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 varastotarkoitusta varten. Tontille on myönnetty rakennuslupa teollisuus- ja varastorakennuksille ja tontti kuuluu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen. Asiassa on katsottava rikotun maanvuokrasopimuksen, maanvuokralain, asemakaavan ja rakennusluvan mukaista käyttötarkoitusta. Maanvuokrasopimuksen ehdon (18 §) mukaan jos vuokramies



rikkoo maanvuokrasopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokramies voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 markkaa. Euroiksi muunnettuna kyseinen summa on n. 16 819 euroa. Lisäksi maanvuokrasopimuksen 10 §:n mukaan vuokramies on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muun rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä. Edellä todetusti maanvuokralain 21 § mahdollistaa myös maanvuokrasopimuksen purkamisen tapauksessa, että vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden 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. Tontit-yksikön päällikön päätöksen ehto 6, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen maksamaan sopimussakkona 16 700 euroa 31.12.2021 mennessä nykyisen vuokrasopimuksen 19939 voimassaoloaikana tontilla sijaitsevassa rakennuksessa todetun laittoman asumisen takia, on asiassa perusteltu.

Maanvuokrasopimuksen muuttamista koskevat ehdot perustuvat kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksessä 27.2.2020 (36 §) todettuihin seikkoihin ja rakennusvalvontapalvelun kohteessa tehtyjen tarkastuskäyntien perusteella tekemään tarkastuslausuntoon.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätös 27.2.2020 (36 §) on lainvoimainen, muutosta on haettu valvontamaksun osalta ja myös oikaisuvaatimus valvontamaksun osalta on hylätty.

Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimaa vastuuvapautta maaperän pilaantumisesta ajalta ennen vuokraoikeuden hallintaa ei voida myöntää. Kaupungin vakiosopimusehtojen 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



11.05.2021

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 veloitetaan 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 alkamisajankoh-



11.05.2021

taa mahdollisesti tuoduista rakennusjätteistä. Mikäli vuokralaisen toiminnasta johtuen rakennusjäte olisi pilaantunut, vastaa vuokralainen kuitenkin tältä osin pilaantuneisuudesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupungin maanvuokrasopimusehdot vastaavat ympäristönsuojelulainsäädännön sisältöä eikä myöskään maaperän puhdistamiseen liittyvää ehtoa ole syytä muuttaa.

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

Edellä esitetyin perustein oikaisuvaatimus tulee siten hylätä.

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 asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus päätöksestä 17.12.2020 (385 §) on toimitettu kaupungille 31.12.2020 ja se on saapunut määräajassa. Oikaisuvaatimus täydennyksineen ja liitteineen on ollut nähtävillä lautakunnan kokouksessa.



11.05.2021

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 Oikaisuvaatimuksen täydennys 21.1.2021
- 3 Tontit-yksikön päällikön päätös 17.12.2020, 385 §
- 4 Velvoitteen asettaminen luvatonta rakentamista ja luvatonta asumista koskevassa asiassa 27.2.2020, 36 §

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimuksen saate ja sähköpostikirjeenvaihtoa
- 2 Oikaisuvaatimuksen täydennys 21.1.2021 ja sähköpostikirjeenvaihtoa
- 3 Tarkastuslausunto 1.11.2019
- 4 Oikaisuvaatimuksen täydennys, liite, kuvat

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esiteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Tiedoksi

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Kymp/Maka/Make

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Yksikön päällikkö 17.12.2020 § 385

HEL 2020-012104 T 10 01 01 02



Kaasutintie 6

Päätös

Tontit –yksikön päällikkö päätti

- muuttaa Oy Power Trucks Finland Ltd:lle (y-tunnus 0709750-3) teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41005 tontin nro 3 (pinta-ala 3 240 m², os. Kaasutintie 6) vuokrasopimusta (sop.nro 19939, vuokraustunnus T1141-609) 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 sopimus-sakkona.

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

4

Vuokralainen on täyttänyt kaikki 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 19939 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 1.11.1965 (sopimusnumero 8299). Sopimusten ajalta on peräisin nykyinen vuokra-alueella sijaitseva rakennus.

Vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole aiempien vuokrasopimusten aikana eikä tämän sopimuksen uusimisen 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.

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.

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



11.05.2021

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.

- määrätä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytykseksi vuokralaisen antaman kirjallisen vakuutuksen, että tontilla olevalla rakennuksella on voimassa oleva rakennuslupa ja että rakennus on rakennusluvan mukainen,

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

T1141-609

Päätöksen perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen määräalan tontista 41005/3 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 3 240 m² ja rakennusoikeus 1 620 k-m².

Yleiskaava 2016:ssa tontti on osoitettu toimitila-alueeseen.

Tontilla sijaitsee 1 440 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 määrällän rakennusoikeudesta on käytetty 89 %.

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.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Tontin vuokrasopimusta (sop,nro 19939) 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