



29.06.2021

**80 §****Tontin vuokraaminen Media Gravity Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Kaarela, 33261/6)**

HEL 2021-006614 T 10 01 01 02

Pihkatie 1 B

**Päätös**

Yritystontit-tiimipäällikkö päätti vuokrata Media Gravity Oy:lle (y-tunnus: 2164263-5) Helsingin 33. kaupunginosassa (Kaarela) sijaitsevan korttelin 33261 tontin nro 6 (TY, pinta-ala 836 m<sup>2</sup>, 500 k-m<sup>2</sup>, Pihkatie 5 B) puutarha-alan varasto- ja myymälätilojen rakennusluvan hakemista varten 1.7.2021- 31.12.2021, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa.

Kokonaisvuokra on 1 151,83 euroa, sen eräpäivä on 1.9.2021 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita.

Mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen.

Vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta itse ja vuokrata sitä kolmannelle.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-aluetta ei voida myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus viivästyy tai sen vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen.

S0133-150

**Päätöksen perustelut****Hakija ja hanke**

Media Gravity Oy pyytää, että sille vuokrataan päätöksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Hakija harjoittaa puutarha-alan vähittäiskauppaa. Hakija on perustettu vuonna 2007, sen liikevaihto oli viime tilikaudella 1 248 000 € ja se työllistää Helsingissä 7 henkilöä. Hakijan kotipaikka on Helsingissä.



29.06.2021

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle noin asemakaavan osoittaman 500 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen puutarhamyymälärakennus. Rakennukseen sijoittuu noin 5 työntekijää.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Pitkäaikainen vuokraus on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen.

Vuokra-alue on vuonna 1982 vahvistuneessa asemakaavassa nro 8530 osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, mille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen.

#### Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra alueen pinta-ala on 836 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 500 k-m<sup>2</sup>.

Vuokra-alue on yleiskaavassa 2016 osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3).

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, Tuuli Aalto, puhelin 09 310 21358. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvytyksen vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 8530 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään



29.06.2021

viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

#### Tontin vuokraaminen hakijalle

Vuokra-alueen vuokraaminen hakijalle perustuu tämän kanssa käytyihin neuvotteluihin. Vuokra-alue on pitkään ollut avoimesti haettavissa kaupungin verkkosivuilla ennen hakijan kanssa käytyjä neuvotteluja ja niistä sekä mahdollisuudesta esittää vaihtoehtoinen kilpaileva hanke vuokra-alueelle on ilmoitettu kuukauden ajan kaupungin verkkosivuilla.

Hakijan edellä esitelty toiminta ja hanke sopeutuvat hyvin kyseiselle vuokra-alueelle. Hanke edistää alueen kehittämistä ja on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen.

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

#### Vuokra-aika

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten, kuin päätöksestä ilmenee.

#### Vuokra

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen (puutarhamyymälä) mukaiseen, virallisen elinkustannusindeksin loka-kuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaan, tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 13,76 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka vastaa nykyrahassa noin (arviointihetken ind 3/2021 = 1999) 275 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Valuation Oy 29.4.2021).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 500 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen.

Lisäksi vuokraus perustuu kaupunginvaltuuston päättämään (1.10.1980 asia nro 18) viiden prosentin vuotuiseen tuottoon ja kaupunkiympäristön toimialan vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan vuokra-alue voidaan vuokrata kuudeksi kuukaudeksi kahden kuukauden vuokraa vastaavalla vuokralla edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-



29.06.2021

aikana oikeutta käyttää vuokraa-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Päätöksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu (vuokraushetken pisteluvulla 2009) 1 151,83 euroa ( $500 \text{ k-m}^2 \times 13,76 \text{ euroa/k-m}^2 \times 0,05 \times 20,06 / 12 \text{ kk} \times 2 \text{ kk}$ ).

#### Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä vuokra-alueen vuokraus on tehty kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

#### Vuokrauksen ehdot

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tavanomaisen käytännön mukaisia.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018 § 280 siirtänyt yritystontitiimipäällikölle toimivaltaansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään  $3\,000 \text{ k-m}^2$  tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisoikeus.

#### Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335  
taina.niemelainen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Lyhytaikainen  
vuokraus

##### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Tiedoksi

Kymp/Make/Kuikanmäki, Niemeläinen

---

**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**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 80 §.**

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 tiedoksisaannista.

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, 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



29.06.2021

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

Yritystontit

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

7 (7)

29.06.2021

---

Pasi Lehtiö  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 29.06.2021.