



14.12.2020

377 §

Teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen Kiinteistö Oy Helsingin Kaasutintie 9:lle (Suurmetsä, tontti 41003/14)

HEL 2020-013792 T 10 01 01 02

Kaasutintie 9

Päätös

Tontit –yksikön päällikkö päätti

- muuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Kaasutintie 9:lle (y-tunnus 1497408-4) teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41003 tontin nro 14 (pinta-ala 1 475 m², os. Kaasutintie 9) vuokrasopimusta (sop.nro 22431, vuokraus-tunnus T1141-842) 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

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 kaikki rakennusvalvontapalvelun päättämässä uhkasakkomenettelyssä määrätyt velvoitteet 1.9.2021 mennessä.

5

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan,



14.12.2020

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

Mikäli vuokralainen ei noudata edellä kohdissa 2-5 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 8 olevien ehtojen mukaisesti.

7

Vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempia vuokrasopimuksia, joista ensimmäinen alkoi 1.7.1965 (sopimusnumero 8267). Sopimusten ajalta on peräisin nykyinen vuokra-alueella sijaitseva rakennus.

Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (5.5.2020) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan maaperää on pilannut alueella harjoitettu toiminta ja alueella on selvitystarve esim. maankäytön muutuksessa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen maaperän 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 päättämispäivän välistä aikaa.

8

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois



14.12.2020

omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustukseen 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 myöhemminkään 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 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.



14.12.2020

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 sijaitsevalla rakennuksella on voimassa oleva rakennuslupa ja että rakennus on rakennusluvnan 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.

T1141-994

Päätöksen perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen tontin 41003/14 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoituksiin.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.2011-31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 9200, jossa tontti on osoitettu teollisuus- ja varastotarkoitukseen. Tontin pinta-ala on 1 475 m² ja rakennusoikeus 738 k-m².

Yleiskaava 2016:ssa tontti on osoitettu toimitila-alueeseen.

Tontilla sijaitsee 626 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 20 vuodeksi, enintään kuitenkin 31.12.2047 saakka, jos tontin rakennusoikeudesta on käytetty yli 40 % ja rakennukset ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa.



14.12.2020

Päätösehdotuksen mukaisen tontin rakennusoikeudesta on käytetty 85 %.

Edellä mainitusta päätöksestä voidaan poiketa, mikäli rakennuksen ja pihan kunto ei täytä mainittua siisteysvaadetta.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksen mukaan tontilla sijaitseva rakennus tuli purkaa 1.8.2020 ja siistimään tontti purkujätteestä 1.9.2020 mennessä. Koska tätä päätöstä ei ole noudatettu, on vuokralaisella mahdollisuus täyttää edellä mainittu velvoite 1.9.2021, uhallä 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 ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu edellä sanottujen lautakunnan alueelle päättämien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

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

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Tontin vuokrasopimusta (sop,nro 22431) 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

Liitteet

1 Maaperän tilan raportti

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

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -

palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

6 (9)

14.12.2020

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteetOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 1

PostiosoitePL 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

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 377 §.

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 oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- 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



14.12.2020

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

9 (9)

14.12.2020

Miia Pasuri
vs yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 14.12.2020.

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