



28.03.2022

36 §**Kolmen teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Suurmetsä, tontit 41008/12, 13 ja 14)**

HEL 2021-014445 T 10 01 01 02

Kytkintie 51, 53 ja 55

Päätös

Yritystontit -tiimin tiimipäällikkö päätti

- muuttaa 1.4.2022 alkaen Keskinäinen Kiinteistösaakeyhtiö Teollisuusmetsä 1:lle (y-tunnus 0761986-9) vuokratun Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41008 tontin 6 vuokrasopimusta (sop.nro 21280, vuokraustunnus T1141-729, os. Kytkintie 51) seuraavin ehdoin, muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Vuokrasopimus kohdistuu tonttiin 41008/12 entisen 41008/6 asemasta.

2

Tontin uusi pinta-ala on 4 144 m² entisen 3 478 m² asemasta.

Tontin uusi rakennusoikeus on 2 072 k-m² entisen 1 739 k-m² asemasta.

3

Tontin uusi perusvuosivuokra on 932,94 euroa entisen 783,00 euron asemasta ja uusi vuosivuokra 18 416,16 euroa entisen 15 456,42 euron asemasta.

4

Vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempi vuokrasopimus, joka alkoi 1.2.1985 (sopimusnumero 10571 ja 13003). Sopimuksen ajalta on peräisin nykyinen vuokra-alueella sijaitseva rakennus.

Vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole aiemman vuokrasopimuksen aikana eikä tämän sopimuksen uusimisen yhteydessä tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralai-



28.03.2022

nen vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokralaisen tämän sopimusmuutoksen mukaan lisääntyneen liitteen 1 mukaisen 666 m²:n vuokra-alueen osalta todetaan, että alueen maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli alueella kuitenkin todetaan maaperän pilaantumista tai jätteitä vastaa niistä aiheutuvista kustannuksista alueen luovuttanut vuokralainen. Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta tai jätteiden poistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

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.

5

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

6

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



28.03.2022

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.

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.

- muuttaa 1.4.2022 alkaen Malmirak Oy:lle (y-tunnus 0865727-7) vuokratun Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41008 tontin 7 vuokrasopimusta (sop.nro 24436, vuokraustunnus T1141-933, os. Kytöntie 53) seuraavin ehdoin, muiden ehtojen pöytäkirjassa ennallaan:

1



28.03.2022

Vuokrasopimus kohdistuu tonttiin 41008/13 entisen 41008/7 asemasta.

2

Tontin uusi pinta-ala on 5 587 m² entisen 3 478 m² asemasta.

Tontin uusi rakennusoikeus on 2 794 k-m² entisen 1 739 k-m² asemasta.

3

Tontin uusi perusvuosivuokra on 1 118,04 euroa entisen 696,00 euron asemasta ja uusi vuosivuokra 22 070,16 euroa entisen 13 739,04 euron asemasta.

4

Vuokralaiselta tämän sopimusmuutoksen mukaan poistuneelle liitteen 1 mukaisen 666 m²:n alueelle ei ole suoritettu maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Mikäli luovutettavalla alueella todetaan maaperän pilaantuneisuutta tai jätteitä, vastaa vuokralainen kustannuksellaan tässä sopimusmuutoksessa luovuttamansa alueen osalta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista kustannuksista alueen uudelle vuokralaiselle. Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta tai jätteiden poistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaiselle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Vuokralaisen tämän sopimusmuutoksen mukaan lisääntyneen liitteen 1 mukaisen 2 775 m²:n vuokra-alueen osalta todetaan, että alueen maaperä on pilaantunut ja sen kunnostuskustannuksista vastaa alueen luovuttanut vuokralainen. Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta tai jätteiden poistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaiselle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

- muuttaa 1.4.2022 alkaen Haaga Invest Oy:lle (y-tunnus 0938912-0) vuokratun määräalan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41008 tontista 11 vuokrasopimusta (sop.nro 26015, vuokraustunnus T1141-1026, os. Kytöntie 55) seuraavin ehdoin, muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Vuokrasopimus kohdistuu määräalaan tontista 41008/14 entisen mää-



28.03.2022

räalan tontista 41008/11 asemasta.

2

Määräalan uusi pinta-ala on 6 057 m² entisen 8 832 m² asemasta. Määräalan uusi rakennusoikeus on 3 029 k-m² entisen 4 416 k-m² asemasta.

3

Määräalan uusi perusvuosivuokra on 1 363,05 euroa entisen 1 987,20 euron asemasta ja uusi vuosivuokra 26 933,87 euroa entisen 39 267,07 euron asemasta.

4

Vuokralaiselta tämän sopimusmuutoksen mukaan poistuneelle liitteen 1 mukaisen 2 775 m² alueelle on suoritettu maaperän pilaantuneisuustutkimukset (Malmirak Oy, Kytöntie 55, ympäristötekniinen perusselvitys, 19.1.2021, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy). Tutkimusten mukaan alueen maaperä on pilaantunut. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tässä sopimusmuutoksessa luovuttamansa alueen osalta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista kustannuksista alueen uudelle vuokralaiselle. Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta tai jätteiden poistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaiselle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

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

T1141-729

T1141-933

T1141-1026

Päätöksen perustelut

Tontteja ja niiden vuokrauksia koskevat tiedot

Vuokralaiset ovat pyytäneet päätösesityksen mukaisia muutoksia vuokraamilleen tonteille.



28.03.2022

Nykyisten maanvuokrasopimusten vuokra-ajat vaihtelevat siten, että tontin 41008/6 vuokrasopimus päättyy 31.12.2034, tontin 41008/7 vuokrasopimus päättyy 31.12.2027 ja määräalan tontista 41008/11 vuokrasopimus päättyy 31.12.2022.

Tonteilla on voimassa asemakaava nro 9200, jossa tontti on osoitettu teollisuus- ja varastotarkoitukseen.

Yleiskaava 2016:ssa tontit on osoitettu toimitila-alueeseen.

Tontilla 41008/6 sijaitsee 1 739 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus. Tontti 41008/7 ja määräala tontista 41008/11 ovat rakentamattomia.

Tonttien vuokrasopimusten muutokset

Tonttien vuokrasopimukseen esitetään tehtäväksi päätöskohdissa mainitut muutokset.

Vuokralaisten hakemalla, liitteenä olevalla tonttijaonmuutoksella saadaan rakentamaton tonttijaon mukainen tontti 41008/13 kooltaan tarkoituksenmukaisemmaksi uudisrakentamista varten ja tonttijaon mukaisen tontin 41008/12 nykyinen käyttötarkoitus toimivammaksi niin, että toimintaa voidaan harjoittaa oman tontin alueella.

Edellä mainitut muutokset mahdollistavat rakentamattoman tontin rakentamisen ja alueen rakennuskannan uudistumisen.

Tonttien uudet vuosivuokrat

Tonttien ja määräalan vuokrien määrät esitetään muutettavaksi päätöskohdissa mainitusti. Vuokrien tarkistus on laskettu pinta-alan ja rakennusoikeuden muutoksen suhteessa nykyisiin vuokranmääriin.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Tonttien vuokrasopimukset ja niiden muutokset on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Muutettavien tonttien maanvuokrasopimukset ja nyt esitettävät muutokset on tehty kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin

Toimivalta



28.03.2022

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 yritystontit -tiimin tiimipäällikölle, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m².

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Liitekartta tonttijaon muutos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralaiset

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 36 §.

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



28.03.2022

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

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

10 (10)

28.03.2022

Timo Laiho
vs tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 29.03.2022.

Postiosoite

PL 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