



10.06.2020

**82 §****Puhelinkeskusta varten vuokratun tontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Herttoniemi, tontti 43057/7)**

HEL 2020-007433 T 10 01 01 02

Linnanrakentajantie 8

**Päätös**

Yritystontit-tiimin päällikkö päätti:

- muuttaa Elisa Oyj:lle (y-tunnus 0116510-6) puhelinkeskusta varten vuokratun Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) tontin 43057/7 (pinta-ala 1 251 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2 502 k-m<sup>2</sup>, os. Linnanrakentajantie 8) maanvuokrasopimusta (sop.nro 17238, vuokraustunnus T1143-104) siten, että määräaikaisen vuokrasopimuksen päätyttyä, eli 1.1.2021 alkaen, sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajoin siten, että sopimus voidaan irtisanoa aikaisintaan 1.1.2021 päättymään 31.12.2021.
- lisätä sopimukseen seuraavat ehdot:

1

Osaa vuokra-alueesta on vuokrattu 15.11.1940 alkaen (sopimusnumero 3499). Vuokra-aluetta on laajennettu myöhemmin vastaamaan nykyistä vuokra-aluetta, jota koskevat sopimusnumerot 8921 ja 17238. Sopimusten 8921 ja 17238 aikana alue on ollut Helsingin Puhelin Oy:n ja Elisan hallinnassa.

Vuokra-alueella ja sen ympäristössä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Puusepänkadun korttelit, Vahnen Environment Oy, 5.5.2015). Vuokra-alueelle sijoituneissa tutkimuspisteissä ei todettu pilaantuneisuutta.

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.

Vuokraoikeuden siirron yhteydessä vuokralainen on velvollinen antamaan uudelle vuokralaiselle selvityksen alueella harjoitetusta tiedos-



10.06.2020

saan olevasta toiminnasta sekä vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta.

Edellä mainitut puhdistamiseen liittyvät vuokralaisen velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

2

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksiin sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden.

Poikkeuksena edelliseen huomioitava, että kiinteistön rajan tuntumassa, katualueella sijaitseva kaapelikellari/kanava jää sijoilleen vuokra-ajan päättyttyä.

Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoittamasta toiminnasta sekä alueella mahdollisesti säilyttämistään 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 myös tämän puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne 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



10.06.2020

täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kohtuulliset kustannukset 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.

Mahdollisessa Vuokralaisen omaisuuden käsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia viranomaisohjeita ja lainsäädäntöä, kuten Suomen henkilötietolakia (523/1999), Euroopan Parlamentin ja Neuvoston yleistä tietosuojasetusta (EU) 679/2016 ja muuta kulloinkin voimassaolevaa tietosuojalainsäädäntöä ja henkilötietojen käsittelyä koskevaa lainsäädäntöä sekä ympäristölainsäädäntöä. Mikäli omaisuus toimitetaan tuhotavaksi, tulee tuhoaminen suorittaa kulloinkin voimassaolevan lainsäädännön ja viranomaisohjeistuksen vaatimusten mukaisesti. Vuokranantajan tulee toimittaa Vuokralaiselle tuhotusta materiaalista yksilöity tuhoamistodistus.

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.

Edellä mainitut vuokralaisen velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

T1143-104

## Päätöksen perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Elisa Oyj Oy pyytää tontin 43057/7 vuokra-ajan jatkamista. Tontti on alun perin vuokrattu Elisa Networks Oy:lle, joka on myöhemmin sulautunut Elisa Oyj:hin.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.1996 – 31.12.2020.



10.06.2020

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10081 (1993), jossa tontti on osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (TKT). Lisäksi kaavan mukaan tontille 43057/7 saa sijoittaa puhelinkeskukseen.

Tontille on kuitenkin vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12366 (Puusepänkadun korttelit), jossa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tästä johtuen vuokrasopimuksen pidempiaikainen uusiminen määräaikaisena ei ole enää mahdollista, sillä puhelinkeskustoiminta poistuu tontilta.

Tontilla sijaitsee 1 005 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen puhelinkeskus.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeseen (C1).

#### Tontin vuokra-ajan jatkaminen

Hakijalle esitetään päätösesityksen mukaisen tontin vuokra-ajan jatkamista toistaiseksi 12 kuukauden irtisanomisajalla puhelinkeskusta var-  
ten.

Tontti on osa Kiinteistö Oy PJV:lle, NREP Finland WH 4 Oy:lle ja Lemminkäinen Talo Oy:lle varattua (kaupunginhallitus 3.4.2017, § 350) aluetta. Varausta hallinnoi tällä hetkellä UltiVista Oy, joka on ostanut NREP Finland WH 4 Oy:n osakekannan. UltiVista Oy on hyväksynyt päätöksen mukaisen Elisan vuokra-ajan jatkamisen varausalueella. Varausalueelle toteutetaan asemakaavan muutosehdotuksen 12366 mukaisesti asuinkerrostaloja, joten nykyisenlainen puhelinkeskustoiminta siis poistuu tontilta, eikä vuokrasopimusta Elisa Oyj:lle voida enää jatkaa pitkäaikaisena. Tontin vuokraaminen toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella mahdollistaa Elisa Oyj:n toiminnan jatkamisen vuokra-alueella toistaiseksi, kunnes pois siirtyminen tulee kaavamuutoksen valmistuttua tarpeelliseksi, joten vuokra-ajan jatkaminen on perusteltua.

Asemakaavapalvelu puoltaa vain lyhyttä vuokra-ajan jatkamista.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

#### Vuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 5 78,57 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, ja nykyinen vuosivuokra on 11 224,26 euroa.

**Postiosoite**

PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>**Puhelin****Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



10.06.2020

Koska tontin vuokra-aikaa jatketaan kaupungista johtuvasta syystä vain toistaiseksi, on perusteltua, ettei tässä vaiheessa tarkisteta vuokraa.

#### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta edellä sanottua vuokran tarkistamatta jättämistä.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin nykyistä maanvuokrasopimusta esitetään jatkettavaksi 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 yritystontit -tiimin päällikölle, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m<sup>2</sup>.

#### Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**

Vuokralainen

Maka / Make

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**MUUTOKSENHAKUOHJEET****1****OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI****Pöytäkirjan 82 §.**

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 oikaisuvaatimusajan 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 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>**Puhelin****Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



10.06.2020

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

Yritystontit

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

8 (8)

10.06.2020

---

Pasi Lehtiö  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 10.06.2020.

**Postiosoite**

PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:Kaupunkiymparisto@hel.fi)

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin****Faksi****Y-tunnus**  
0201256-6**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566