



07.04.2022

18 §**Hyvityksen myöntäminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön sr:lle asuntontin maanvuokraan (Herttoniemi, tontti 43122/2)**

HEL 2022-005057 T 02 06 07

Näätätie 20/Kettutie 19

Päätös

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen tontit-yksikön päällikkö päätti myöntää Helsingin kaupungin ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön sr:n (y-tunnus 0116514-9) välillä allekirjoitetun 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43122 tonttia 2 koskevan maanvuokrasopimuksen (nro 24544, A2143-5) perusteella perittävään maanvuokraan alennuksen seuraavasti:

1. Tontin maanvuokrasta myönnetään 7 440 euron suuruinen alennus.
2. Alennuksen mukainen summa hyvitetään tontin 43122/2 maanvuokrassa siten, että koko kohdan 1 mukainen alennus on hyvitetty viimeistään kesäkuuhun 2022 mennessä.

Edelleen tontit-yksikön päällikkö päätti lisätä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön sr:n (y-tunnus 0116514-9) ja Helsingin kaupungin väliseen maanvuokrasopimukseen (nro 24544, A2143-5) seuraavan kohdan:

- Vuokralainen sitoutuu olemaan esittämättä enempää vaatimuksia Helsingin kaupungille koskien vuokra-alueen (tontti 49122/2) pilaantunutta maaperää tai jätteitä taikka niistä johtuvia kustannuksia, vahinkoja tai haittoja edellä mainitun hyvityksen saatuaan.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Samalla tontit-yksikön päällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan sopimusmuutoksen.

Lopuksi tontit-yksikön päällikkö totesi, ettei kaupunki vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvali-



07.04.2022

tuksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

(A2143-5)

Päätöksen perustelut

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotontit-tiimin tiimipäällikkö päätti 8.2.2018 (31 §) vuokrata tontti 43122/2 pitkäaikaisesti asuntotarkoituksiin Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön sr:lle (myöhemmin "HOAS", y-tunnus 0116514-9) ajalle 1.3.2018 - 31.12.2080. Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 6.3.2018 (sopimusnumero 24544, vuokraustunnus A2143-5).

Vuokra-alueelta (tontti 43122/2) poistetut jätteet ja pilaantuneen maan kunnostaminen

Vuokranantaja on vuokraushetkellä ilmoittanut, että vuokra-alueella on suoritettu maaperän kunnostustöitä. Vuokra-alueella on sijainnut huoltoasema, joka on purettu. Alueen maaperässä saattaa olla rakennusjätettä tai perustuksia. Maanvuokrasopimukseen (maanvuokrasopimus kohta 14 §) on otettu asiasta maininta.

HOASin aloitettua rakennustyöt vuokra-alueella ilmeni, että alueella oli haisevaa maata. Erilaisten selvitysten jälkeen kävi ilmi, että aikaisempi vuokralainen (tontilla oli aikaisemmin huoltoasema) oli suorittanut maanvuokrasopimuksensa mukaisen maaperän puhdistamisen huolimattomasti ja vuokra-alueella oli edelleen pilaantunutta maata.

Vuokralaisen vaatimus kustannusten korvaamisesta

HOAS esitti kaupungille vaatimuksen virheellisistä lähtötiedoista (vuokra-alue rakentamiskelpoinen) aiheutuneiden kustannusten korvaamiseksi. Virheelliset lähtötiedot vaikuttivat HOASin mukaan keskeisesti käynnissä olleen työmaan keskeyttämiseen, pohjaolosuhteiden muutosten huomioitiin lisäsuunnittelussa, kustannustehokkaiden suunnitteluratkaisujen etsimiseen huomioiden käynnissä oleva työmaa ja tämän vaikutukset eri työmenetelmillä kokonaiskustannuksiin. Hanke muun muassa siirtyi edullisesta rakentamisajankohdasta (kesä) kalliimmalle rakennusajankohdalle (talvi) ja joutui etsimään uusia urakoitsijoita ja varastoimaan runkoelementtejä, joiden valmistusta ei voitu keskeyttää.

Maanvuokrasopimus

Maanvuokrasopimuksen kohdassa 14 § todetaan, että mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on



07.04.2022

velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Edelleen kohdan 14 § mukaan vuokranantaja ei vastaa missään tapauksessa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

Maanvuokrasopimuksen 13 § mukaan vuokra-alueella on sijainnut polttoaineen jakeluasema, joka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat. Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa kohdan 13 § mukaan viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Hyvitys maanvuokrasta

Kaupunki on selvittänyt vuokralaisen ja entisen vuokralaisen kanssa yhteistyössä tontin 43122/2 tilannetta. Kuten edellä on jo mainittu, vuokra-alueelta (tontti 43122/2) löytyi pilaantunutta maata, vaikka kaupunki oli vuokraushetkellä ilmoittanut maaperän olleen asianmukaisesti kunnostettu. Maaperän pilaantuneisuus paljastui vasta nykyisen vuokralaisen (HOAS) aloitettua rakennustyöt tontilla. Tontin aikaisempi vuokralainen (huoltoasemayrittäjä) palasi suorittamaan maanvuokrasopimuksensa mukaisen vuokra-alueen maaperän puhdistamisen tontille



07.04.2022

HOAS:in vuokra-aikana. HOAS oli maanvuokrasopimuksen edellyttämällä tavalla yhteydessä kaupunkiin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Tontin 43122/2 pilaantuneen maan kunnostaminen ja jätteiden poistaminen vaikutti HOAS:in rakennushankkeen aikatauluun ja aiheutti lisäkustannuksia. Kaupunki kuitenkin katsoi, että suurin osa HOAS:n esittämistä vaatimuksista ei kuulunut maanvuokrasopimusten tai lainsäädännön perusteella sen korvausvastuulle.

Kyse ei ole maanvuokrasopimuksen (sopimusnumero 24544) 14 § kohdan mukaisista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Vastaavissa pohjaolosuhteissa tapahtuvissa rakennushankkeissa on tavallista, että rakennusaikana tulee jonkinlaisia perustamistapa- tai paalumuutoksia. Tässä tapauksessa oli lyöntipaalut korvattu porapaaluilla. Ne ovat tyypillisiä sivukaltevaa tonttia rakennettaessa vaadittavia muutoksia. Vaatimusten perusteena ollut sivutuen puute ei ole oikea perustelu paalumuutoksille, vaan aikataulusyyt, sillä tehty massanvaihto ei heikennä paalujen sivutukea.

Kyse ei myöskään ole maanvuokrasopimuksen kohdan 13 § mukaisista rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittävistä kustannuksista. Mikäli jätteiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuuteen nähden merkittäviä kustannuksia, voidaan kustannusten jakamisesta neuvotella vuokralaisen ja vuokranantajan kesken. Kaupungin vakiintunut käytäntö on ollut, että se voi em. tilanteissa korvata tällaisia kustannuksia, jotka ylittävät ko. tontin vuosivuokran määrän. Tässä tapauksessa vuosivuokran määrä ei ole ylittynyt. Viivästyksestä johtuvat mahdolliset vahingot ja kustannukset eivät myöskään maanvuokrasopimuksen mukaan kuulu kaupungin vastuulle.

HOAS ja kaupunki ovat neuvotteluissa päätyneet siihen, että kaupunki vuokranantajana korvaa maanvuokrasopimuksen ehtojen perusteella hankkeelle aiheutuneet kustannukset kaivuutäytöistä muuttuneiden olosuhteiden takia (NHP-Yhtymä Oy, lasku 23988, kaivuutäyttö muuttuneiden olosuhteiden takia, 7 440 euroa). Koska HOAS:n kaupungilta saamat lähtötiedot maanpinnan tasosta ovat olleet väärät, voidaan em. 7 440 euron suuruinen kustannus tulkita ylimääräiseksi ja siten kaupungin korvattavaksi. Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuuden piiriin kuuluva 7 440 euron kustannus hyvitetään vuokralaiselle tulevassa maanvuokrassa.

Tällä tontit-yksikön päätöksellä vuokralaiselle hyvitetään 7 440 euroa tontin 43122/2 (tulevassa) maanvuokrassa. Tämän päätöksen myötä myös katsotaan, että kaikki mahdolliset HOAS:n kaupungilta vaatimat



07.04.2022

korvaukset koskien vuokra-alueen (tontti 49122/2) pilaantunutta maaperää tai jätteitä taikka niistä johtuvia kustannuksia, vahinkoja tai haittoja, tulevat kuitatuksi.

Päätösvalta

Maankäyttöjohtaja päätti 2.6.2017 (9 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 5 § 1 momentin 14 kohdan toimivallan päättää myöntää alennuksen maanvuokraan määräajaksi kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle seuraavasti:

- päättää myöntää alennuksen maanvuokraan määräajaksi, kun alennuksen kokonaisarvo on enintään 200 000 euroa.

Tällä päätöksellä myönnettävän alennuksen kokonaisarvo ei ylitä 200 000 euroa. Siten tontit-yksikön päällikkö on oikeutettu päättämään alennuksesta.

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/Haapamäki ja Kuikanmäki



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 18 §.

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 tiedoksi saannista.

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



07.04.2022

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

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

8 (8)

07.04.2022

Timo Laiho
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 08.04.2022.

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