



## § 628

### Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yritystontit-tiimin päällikön päätöksestä 12.5.2022 (58 §) olla vuokraamatta tonttia uudelleen (Suurmetsä, tontti 41001/9)

HEL 2022-006553 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Valenci Motors Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystontit-tiimin päällikön päätöksestä 12.5.2022 (58 §) olla vuokraamatta uudelleen Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan korttelin 41001 tonttia nro 9 (osoite Jarrutie 2) Valenci Motors Oy:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin.

(T1141-1003)

## Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yritystontit-tiimin päällikkö päätti 12.5.2022 (58 §) olla vuokraamatta uudelleen Valenci Motors Oy:lle (y-tunnus 1566446-7) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41001 tonttia nro 9 (osoite Jarrutie 2). Päätöksen mukaan tontin maanvuokrasopimuksen nro 25852 voimassaolo päättyy ehtojensa mukaisesti 31.5.2022.

Päätöksen perustelujen mukaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti 12.5.2020 (26 §) jatkaa tontin vuokrausta 31.5.2022 saakka. Tontilla sijaitsee vuokralaisen omistama teollisuus- ja varastorakennus. Rakennuksella ei ole rakennuslupaa. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralaisella on oikeus saada kirjallisesta hakemuksesta vuokrasopimus jatkettua 31.12.2047 saakka, jos vuokralainen toteuttaa tontille uudisrakennuksen, joka on kooltaan vähintään 90 prosenttia asemakaavan mukaisesta tontin rakennusoikeudesta vähintään vesikattovaiheeseen 31.12.2021 mennessä. Tätä ehtoa ei ole täytetty. Lisäedellytys vuokrasopimuksen jatkamiselle on ollut myös, että vuokralainen on purkanut vanhan rakennuksen tontilta 31.12.2021 mennessä ja noudattanut vuokrasopimuksen ehtoja. Rakennusta ei ole purettu. Edellä esitetyn päätöksen ja vuokrasopimusehtojen perusteella, uudisrakentamisen suorittamatta jättämisen sekä luvattoman rakennuksen purkamatta jättämisen vuoksi tonttia ei ole päätetty vuokrata Valenci Motors Oy:lle uudelleen.

## Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

<b>Postiosoite</b> PL 58200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Kaupunkiymparisto@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Työpajankatu 8 Helsinki 58 <a href="https://www.hel.fi/">https://www.hel.fi/</a>	<b>Puhelin</b> 09 310 1691 <b>Faksi</b>	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI06 8000 1200 0626 37 <b>Alv.nro</b> FI02012566
--	---	---	------------------------------	--



Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii teollisuustontin vuokrauksen päättämisestä tehdyn päätöksen peruuttamista ja yhden vuoden lisävuokra-aikaa rakentamiselle laskettuna rakennusluvan myöntämisestä alkaen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yritys on ostettu tontin vuoksi ja koska tavoitteena on rakentaa tontille rakennusluvan mukainen rakennus sekä yrityksestä on maksettu merkittävä rahasumma. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että tontin sijainti on yritykselle tärkeä ja tontin korvaaminen vaikeaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on yrityksen oston jälkeen ryhtynyt valmistelemaan rakentamiseen liittyviä toimia ja rakentaminen on tarkoitus toteuttaa mahdollisimman nopeassa aikataulussa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on teettänyt maapohjatutkimukset, arkkitehtisuunnittelua, hakenut jatkoaikaa rakennusluvalle, tehnyt uuden rakennuslupahakemuksen sekä teettänyt muita rakentamiseen liittyviä selvityksiä. Rakentamisen suunnittelun/valmistelun vuoksi yrityksen oston jälkeen vuokria on maksettu noin 75 000 euroa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan suunnittelun alla olevaa uudisrakennusta on ehditty markkinoida ja asiassa on myös tehty osittaisia vuokrasopimuksia. Noin vuosi sitten on lisäksi ostettu toisen yrityksen liiketoiminta edellytyksin, että tontti ja uudisrakennus ovat liiketoiminnan käytettävissä. Uudisrakennukseen on jo saatu toimijoita.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hankkeen valmistelu ja toteutus ovat viivästyneet oikaisuvaatimuksen tekijästä riippumattomista syistä. Koronaepidemia on vakavasti estänyt ja hidastanut suunnitteluun liittyvien neuvottelujen ja suunnitteluasiakirjojen valmistumisen. Yrittäjä on tehnyt töitä pitkään kolmannelle yritykselle, jonka asiakkaiden (mm. elintarviketeollisuus, puolustusvoimat, kunnat ja kaupungit) palvelusopimukset ovat edellyttäneet työn suoritusta tilattuna päivänä läpi korona-ajan ja koronakaranteeneja sekä poissaoloja on syntynyt paljon. Toimintaan tarvittavia lupia (kuten pankkien ja puolustusvoimien turvallisuus selvitykset) ei ole saanut kohtuullisessa ajassa uusille työntekijöille, joten sopimusten edellyttämien töiden määräaikainen suorittaminen on vaatinut toimitusjohtajalta kaiken annettavissa olevan työpanoksen. Työpanoksen vuoksi tehdas, terveydenhuolto ym. asiakkaat ovat säilyneet toimintakykyisinä. Koronaepidemian kesto on ollut merkittävästi ennustettua pidempi. Koronasta johtuneet sairaspöissaolat ja karanteenit ovat aiheuttaneet vajaamiehitystä minkä vuoksi yrityksen toimintakykyä on ylläpidetty hallinnon ja toimitusjohtajan resurssein sekä resursseja on jouduttu priorisoimaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan uuden rakennusluvan käsittely on kestänyt kaupungilla poikkeuksellisen pitkään mikä on jättänyt riittämättömästi aikaa suunnittelu- ja jatkototeutustoimien toteuttamiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole ollut tietoa, että tontilla nykyisin sijait-



sevilla rakennuksella ei ole rakennuslupaa. Rakennus on edellisen omistajan rakentama eikä rakennusluvan puuttumisesta ole kerrottu oikaisuvaatimuksen tekijälle.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan edellä kuvatut seikat osoittavat, että oikaisuvaatimuksen tekijä on hankkeen suhteen tosissaan ja on vakavasti valmistellut sen toteuttamista. Maanvuokrauksen lopettaminen on kohtuutonta, koska kaikki suunnitelmat uudisrakennusta varten on jo tehty.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi ilmoittanut täydentävänsä oikaisuvaatimusta 20.6.2022 mennessä. Oikaisuvaatimuksen täydennystä ei ole kuitenkaan saapunut.

#### Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.12.2018 (633 §) Tattarisuon pienteollisuusalueen kortteleiden 41001-41013 vuokrausperiaatteiden hyväksymisestä. Vuokrausperiaatteet koskevat myös nyt käsiteltävänä olevan oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa tonttia. Vuokrausperiaatteilla päätettiin vuokra-ajan tonttikohtaisesta porrastamista huomioiden tontin käytetty tai käytettävä rakennusoikeus sekä tontilla olevien rakennusten ja pihan kunto. Vuokrausperiaatteilla haluttiin muun muassa edistää ikääntyneen, vajaasti rakennetun ja merkittävilta osiltaan enintään tyydyttävän kuntoisen pienteollisuusalueen kehittymistä ja uudistumista seuraavina vuosikymmeninä, jotta alue voi jatkossakin toimia vireänä ja kiinnostavana yritys- ja työpaikka-alueena.

11.12.2018 (633 §) vahvistettujen vuokrausperiaatteiden kohdan 4 mukaan mikäli tontin rakennusoikeudesta on käytetty 20 – 40 % ja rakennus sekä vuokra-alue ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa, tontin vuokra-aika on 10 vuotta, enintään kuitenkin 31.12.2047 saakka. Vuokrausperiaatteiden kohdan 5 mukaan mikäli tontin rakennusoikeudesta on käytetty alle 20 % ja rakennus sekä vuokra-alue ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa, tontin vuokra-aika on enintään viisi vuotta tai toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin. Vuokrausperiaatteiden kohdan 6 mukaan mikäli tontilla oleva rakennus tai vuokra-alue ovat huonossa kunnossa, tontin vuokra-aika on enintään viisi vuotta tai toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin. Vuokrausperiaatepäätöksen perustelujen (s.9) mukaan mikäli tontilla oleva rakennus tai vuokra-alue on huonokuntoinen vuokrasopimuksen päättyessä, kaupunki harkitsee erikseen uudistaako tai jatkaako se vuokrasopimusta vuokralaisen kanssa käytävien neuvottelujen ja sillä hetkellä olevien uudisrakentamistarpeiden perusteella. Mikäli vuokrasopimusta uudistetaan tai jatketaan, vuokra-aika on huonon kunnan takia enintään 5 vuotta tai se on toistaiseksi



voimassa oleva enintään yhden vuoden irtisanomisajoin. Vuokrausperiaatepäätöksen perustelujen (s. 10) mukaan periaate on voimassa siitä riippumatta, kuinka suuri tontilla käytetty rakennusoikeus on, koska huonokuntoinen rakennus tai vuokra-alue (pihapiiri) heikentää osaltaan kehitettävää ja uudistettavaa pienteollisuusaluetta. Vuokrausperiaatepäätöksen kohdan 7 mukaan rakennuksen ja vuokra-alueen kuntoa arvioitaessa otetaan huomioon sekä vuokralaisen harjoittama toiminta, että lähiympäristössä olevien rakennusten ja vuokra-alueiden yleisilme sekä niillä harjoitettu toiminta. Lisäksi kuntoa arvioitaessa otetaan huomioon kaupungin tavoite asteittain parantaa alueen yleiskuvaa ja viihtyisyyttä tulevana vuosikymmeninä alueen vuokralaisten, yritysten ja asiakkaiden sekä alueen viereen rakennettavan uuden asuntoalueen ja sen tarvitsemien läpikulkuyhteyksien eduksi.

Vuokrausperiaatteiden kohtien 22 ja 25 mukaan edellä sanottujen uudelleen vuokrausten ja vuokrasopimuksen jatkamisten edellytyksenä on, että vuokralainen on noudattanut voimassa olevia maanvuokrasopimuksen ehtoja. Tontin vuokrauspäätöksessä voidaan erityisin perustein poiketa edellä sanotuista vuokrausperiaatteista

Vuokrausperiaatepäätöksen tiivistelmä-kohdassa todetusti uudet vuokrausperiaatteet tulevat aiheuttamaan jatkossa, ettei usein varsin pitkään alueella toimineiden lähinnä avovarastointia harjoittavien, hyvin vähän rakentaneiden ja huonokuntoisten rakennusten vuokralaisten maanvuokrasopimuksia välttämättä voida jatkaa, toistaiseksi voimassa olevia maanvuokrasopimuksia joudutaan irtisanomaan tai niitä jatketaan vain lyhyeksi ajaksi kerrallaan alueen uudisrakentamisen edistämiseksi.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti 12.5.2020 (26 §) vuokrata uudelleen Valenci Motors Oy:lle (oikaisuvaatimuksen tekijälle) nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevan tontin 41001/ 9 (os. Jarrutie 2) teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.6.2020 - 31.5.2022 väliseksi ajaksi päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin. Tontit-yksikön päällikön päätöksen 12.5.2020 (26 §) perustelujen mukaan tontin rakennusoikeudesta on käytetty 21 % ja tontilla oleva rakennuskanta on yleisilmeeltään erittäin heikko huomioon ottaen vuokralaisen harjoittama toiminta, sekä lähiympäristössä olevien rakennusten yleisilme ja niillä harjoitettu toiminta. Päätöksen perustelujen mukaan vuokralaisen kanssa on neuvoteltu, että vuokralainen purkaa nykyisen rakennuksen ja rakentaa tontille asemakaavan mukaisen rakennuksen ja mikäli vuokralainen purkaa nykyisen rakennuksen 6 kuukauden kuluessa ja toteuttaa rakentamisvelvollisuuden, 90 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, on sillä mahdollisuus saada tontti vuokralle vuoden 2047 loppuun saakka. Päätöksen perusteluissa on todettu, että mikäli vuok-



ralainen ei ole vuokra-ajan päättymiseen mennessä hakenut rakennuslupaa asemakaavan mukaiselle rakennukselle ja aloittanut rakentamista vähintään vesikattovaiheeseen, ei vuokrasopimusta varmuudella uusia. Edellä mainittu uudisrakentamiseen liittyvä ehto on lautakunnan vuokrausperiaatteita koskevan päätöksen mukainen. Lautakunnan 11.12.2018 (633 §) päättämien vuokrausperiaatteiden kohdan 1 mukaan mikäli tontille rakennetaan likimäärin tontin rakennusoikeuden suuruinen uudisrakennus, tontin vuokra-aika on 31.12.2047 saakka.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevasta tontista 41001/9 laaditun ja 15.6.2020 allekirjoitetun kaupungin ja oikaisuvaatimuksen tekijän välisen maanvuokrasopimuksen nro 25852 ehtojen mukaan maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on ollut 1.6.2020 - 31.5.2022. Allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen 24 §:n mukaan vuokralaisella on oikeus saada kirjallisesta hakemuksesta vuokrasopimus jatkettua 31.12.2047 saakka, jos vuokralainen toteuttaa tontille uudisrakennuksen vähintään vesikattovaiheeseen 31.12.2021 mennessä ja käyttää vähintään 90 prosenttia asemakaavan mukaisesta tontin rakennusoikeudesta. Lisäedellytyksenä maanvuokrasopimuksen 24 §:n mukaan on, että vuokralainen on purkanut tontilta kaikki vanhat rakennukset ja noudattanut maanvuokrasopimuksen ehtoja. Maanvuokrasopimuksen 16 §:n mukaan vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon sekä puhdistamaan vuokra-alueen.

Edellä läpikäytyihin vuokrausperiaatteisiin, viranhaltijapäätökseen ja maanvuokrasopimusehtoihin pohjautuen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yritystontit-tiimin päällikkö on 12.5.2022 (58 §) tehnyt nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen. Yritystontit-tiimin päällikkö on 12.5.2022 (58 §) päättänyt olla vuokraamatta uudelleen oikaisuvaatimuksen tekijälle tonttia 41001/9 teollisuus- ja varastotarkoituksiin. Tontin maanvuokrasopimuksen nro 25852 voimassaolo on siten päättynyt ehtojensa mukaisesti 31.5.2022. Yritystontit-tiimin päällikön päätös 12.5.2022 (58 §) on edellä läpikäytyjen vuokrausperiaatteiden ja asiasta jo aikaisemmin tehdyn viranhaltijapäätöksen mukainen ja perustuu allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen ehtoihin. Sopimusehtojen täyttämättä jättämisen vuoksi kuten uudisrakentamisen suorittamatta jättämisen sekä luvattoman rakennuksen purkamatta jättämisen vuoksi tonttia ei tule vuokrata oikaisuvaatimuksen tekijälle enää uudelleen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, että yritys on ostettu ja siitä maksettu, koska tavoitteena on ollut rakentaa tontille rakennusluvan mukainen rakennus ja että oikaisuvaatimuksen tekijä on yrityksen os-



ton jälkeen ryhtynyt valmistelemaan rakentamiseen liittyviä toimia, kohteesta on olemassa maapohjatutkimukset, arkkitehtisuunnittelua ja muita rakentamiseen liittyviä selvityksiä, uudisrakennukseen on jo saatu toimijoita sekä että rakentaminen on tarkoitus toteuttaa mahdollisimman nopeassa aikataulussa sekä rakentamisen suunnittelun ja valmistelun vuoksi yrityksen oston jälkeen vuokria on maksettu noin 75 000 euroa ja että tontin korvaaminen on vaikeaa ja vuokrauksen lopettaminen kohtuutonta, koska kaikki suunnitelmat uudisrakennusta varten on jo tehty.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä on tuonut esiin, että koronaepidemia on estänyt ja hidastanut suunnitteluun liittyvien neuvottelujen ja suunnitteluasiakirjojen valmistumista ja että koronasta johtuneet sairaspöytäsaolot ja karanteenit ovat aiheuttaneet vajaamiehitystä minkä vuoksi yrityksen toimintakykyä on ylläpidetty hallinnon ja toimitusjohtajan resurssein sekä että kolmannen yrityksen palvelusopimukset ovat edellyttäneet työn suoritusta tilattuna päivänä mikä on vaatinut suurta työpanosta.

Edellä esitettyyn on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijän (vuokralaisen) kanssa on neuvoteltu ennen tontin uudelleenvuokrausta koskevaa päätöstä 12.5.2020 (26 §), että oikaisuvaatimuksen tekijä (vuokralainen) purkaa nykyisen rakennuksen ja rakentaa tontille asemakaavan mukaisen rakennuksen ja oikaisuvaatimuksen tekijällä on ollut tiedossaan allekirjoittamansa maanvuokrasopimuksen ehdot, sopimuksen pituus ja allekirjoitetun sopimuksen mukaiset edellytykset, joiden täyttyessä oikaisuvaatimuksen tekijällä on ollut mahdollisuus saada sopimuksen voimassaoloa jatketuksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että se on alkanut jo yrityksen oston jälkeen valmistelemaan rakentamista koskevia toimia ja että vuokria on maksettu rakentamisen suunnittelun ja valmistelun vuoksi 75 000 euroa. Tontin vuokra on ollut vuoden 2020 loppuun asti enimmillään 6 938 euroa vuodessa ja vuonna 2021 ja 2022 enimmillään 10 746 euroa vuodessa. Maanvuokrajärjestelmän tietojen mukaan vuokralaisen yhteystiedot on muutettu vuonna 2015 ja tällöin on tehty myös kaupparekisteriin oikaisuvaatimuksen tekijäyhtiön hallituksen jäsentä ja toimitusjohtajaa koskevia muutoksia. Rakentamista koskevien toimien valmistelu on siten kestänyt huomattavan pitkään jo ennen ajankohtaa, jolloin oikaisuvaatimuksen tekijä on sitoutunut maanvuokrasopimuksen mukaisiin ehtoihin vanhan rakennuksen purkamisesta ja uudisrakennuksen rakentamisesta edellytyksenä maanvuokrasopimuksen voimassaolon jatkamiselle sen päättymisen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän vetoamat seikat uudisrakennuksen suunnittelun ja toteutuksen viivästyksessä eivät myöskään ole vaikuttaneet



mahdollisuuteen sopimusehtojen mukaisesti purkaa tontilla sijaitseva vanha teollisuus- ja varastorakennus. Tontilla sijaitsevalla teollisuus- ja varastorakennuksella ei ole rakennuslupaa.

Asiassa on lisäksi huomattava, että oikaisuvaatimuksen tekijällä on asiakastiedon rekisterien mukaan maksuhäiriöitä ja oikaisuvaatimuksen tekijän liikevaihto on ollut useana vuonna erityisen alhainen. Oikaisuvaatimuksen tekijälle on myös sopimussuhteiden aikana jouduttu toimittamaan useita maanvuokrien maksuvaatimuksia. Tontin toteutumista oikaisuvaatimuksen tekijän esittämällä tavalla on myös näiden seikkojen vuoksi pidettävä epätodennäköisenä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että vuokrauksen lopettaminen on kohtuutonta, koska kaikki suunnitelmat uudisrakennusta varten on jo tehty, on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijällä on halutessaan mahdollisuus tarjota tekemiään suunnitelmia esimerkiksi tontin uuden vuokralaisen ostettavaksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään korona-ajan vaikutuksista suunnitteluun ja resursseihin on todettava, että koronasta aiheutuneet vaikeudet ovat sinällään hyvin valitettavia, mutta korona-aika ei ole estänyt oikaisuvaatimuksen tekijän tiedossa olleita maanvuokrasopimusehdot huomioiden esimerkiksi suunnitteluun ja toteutukseen tarvittavien lisäresurssien palkkaamista oikaisuvaatimuksen kohteena olevan tontin suunnitteluun ja tontilla tehtävien toimenpiteiden toteuttamiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että uuden rakennusluvankäsittely on kestänyt kaupungilla poikkeuksellisen pitkään, mikä on jättänyt riittämättömästi aikaa suunnittelu- ja jatkototeutustoimien toteuttamiseen, on todettava, että rakennuslupahakemus on ollut rakennusvalvontapalveluiden ilmoituksen mukaan puutteellinen ja rakennusvalvonnasta on pyydetty siihen täydennyksiä. Täydennyksiä ei ole rakennusvalvontapalveluiden ilmoituksen mukaan kuitenkaan toimitettu.

Myöskään se, ettei oikaisuvaatimuksen tekijä ole saanut edelliseltä omistajalta tietoa siitä, ettei rakennuksella ole rakennuslupaa, ei ole syy jatkaa tontin vuokrasopimusta. Yrityksen kaupassa myyjän tulee antaa ostajalle oikeat tiedot kaupan kohteesta. Allekirjoittamansa maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan oikaisuvaatimuksen tekijän on tullut purkaa tontilla sijaitseva rakennus ja oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi 15.6.2020 allekirjoittamassaan vuokralaisen vakuutuksessa ilmoittanut, että tontilla olevalla rakennuksella on rakennuslupa ja rakennus on lupien mukaisessa kunnossa ja käytössä. Kaupungin rakennusvalvontapalveluiden 9.6.2022 päivätyn tarkastuslausunnon mukaan tontilla sijaitsevan rakennuksen paikallaan pysyttämisen määräaika on kuitenkin päättynyt 1.5.2017 ja 9.6.2022 päivätyn tarkastuslausunnon



mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että Valenci Motors Oy:lle asetetaan velvoite purkaa rakennus sakon uhalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijän/entisen vuokralaisen tulee täyttää vuokrasopimuksen päättymiseen liittyvät toimenpiteet, eli sopimusehtojen mukaisesti viedä pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitteet perustuksineen sekä muu vuokra-alueella oleva omaisuus. Entinen vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon sekä puhdistamaan vuokra-alueen. Vuokra-alue tullaan vuokraamaan uudelle vuokralaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aiheita asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin. Esityillä perusteilla oikaisuvaatimus tulee hylätä. Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, sitä tehtäessä ei ole ylitetty toimivaltaa eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen. Oikaisuvaatimuksessa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka antaisivat aiheita edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi  
Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464  
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 6.6.2022
- 2 Yritystontit-tiimin päällikön päätös 12.5.2022 (58 §)
- 3 Tontit-yksikön päällikön päätös 12.5.2020 (26 §)
- 4 Kaupunkiympäristölautakunnan päätös 11.12.2018 (633 §) vuokrausperiaatteiden hyväksymisestä
- 5 Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 11.12.2018 (633 §) liite 1, vuokrausperiaatteet
- 6 Maanvuokrasopimus nro 25852

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

**Ote**  
Oikaisuvaatimuksen tekijä

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, oikaisuvaati-





Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä muksen johdosta annettu päätös  
Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan päätökseen tyytymättömän saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus lautakunnan päätöksestä tehdään asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen eli tontin vuokralainen.

### Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaaottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Päätösote on lähetetty asianosaiselle 16.5.2022. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 6.6.2022 ja se on saapunut määräajassa. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet kokonaisuudessaan nähtävillä lautakunnan kokouksessa. Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa. Hallintotuomioistuimilla ei ole toimivaltaa ratkaista yksityisoikeudellisia seikkoja.

### Esittelijä

**Postiosoite**  
PL 58200  
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



kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi  
Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464  
henna.vennonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Oikaisuvaatimus 6.6.2022
- 2 Yritystontit-tiimin päällikön päätös 12.5.2022 (58 §)
- 3 Tontit-yksikön päällikön päätös 12.5.2020 (26 §)
- 4 Kaupunkiympäristölautakunnan päätös 11.12.2018 (633 §) vuokrausperiaatteiden hyväksymisestä
- 5 Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 11.12.2018 (633 §) liite 1, vuokrausperiaatteet
- 6 Maanvuokrasopimus nro 25852

**Oheismateriaali**

- 1 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 32 k)
- 2 Tarkastuslausunto rakennusvalvontapalvelut 9.6.2022

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

**Tiedoksi**

Kymp/Maka/Make/Nahi ja Vennonen

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Yritystontit Tiimipäällikkö 12.05.2022 §  
58