



§ 520

Oikaisuvaatimus koskien määräalan uudelleen vuokraamista Markoski Oy:lle kahvilan rakennusluvan hakemista varten Herttoniemennrannassa

HEL 2020-013263 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä yksityishenkilöiden/Solote Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön yritystontit-tiimin päällikön päätöstä 9.6.2021 (69 §) vuokrata uudelleen Markoski Oy:lle kahvilahankkeen rakennusluvan hakemista varten Helsingin Herttoniemessä sijaitsevista yleisestä alueesta 91-43-9902-6 noin 630 m²:n alue ajalle 15.06. - 14.12.2021.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön yritystontit-tiimin päällikkö on päätöksellään 9.6.2021 (69 §) vuokrannut uudelleen Markoski Oy:lle (y-tunnus 1864384-8) kahvilahankkeen rakennusluvan hakemista varten Helsingin Herttoniemessä sijaitsevasta yleisestä alueesta 91-43-9902-6 noin 630 m²:n alueen ajalle 15.06. - 14.12.2021 (vuokraustunnus L1143-63).

Yritystontit-tiimin päällikkö on jo aikaisemmin 17.12.2020 (152 §) päättänyt, että määräala vuokrataan hakijalle lyhytaikaisesti kahvilan rakennusluvan hakemista varten ajalle 15.12.2020 - 14.06.2021.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös on tämän esitystekstin liitteenä 1 ja alkuperäinen vuokrauspäätös liitteenä 2.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Yksityishenkilöt/Solote Oy vaativat oikaisua lyhytaikaista uudelleen vuokraamista koskevaan päätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan oikaisua em. päätökseen ”samoin perustein kuin tilapäisen vuokra-alueen oikaisuasiassa”, joka on erillisenä asiana toisaalla tämän lautakunnan esityslistalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat Helsingin kaupungin tontit-yksikköä vastuullisena viranomaisena ryhtymään välittömiin toimiin laittoman terrassitoiminnan lopettamiseksi.



Oikaisuvaatimuksen tekijät pyytävät Helsingin kaupungin tontit-yksikön tiimipäällikköä käsittelemään uudestaan vuokraamisasian siten, että käsittely tapahtuu hallintolain mukaisesti ja Helsingin kaupungin kilpailu- ja tasavertaisuusperiaateohjeistuksen mukaisesti, kaikkien osapuolten saadessa lausua asiaan kantansa.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä 3.

Markoski Oy on saanut tiedoksi oikaisuvaatimuksen ja sen edustaja on todennut sähköpostitse, että Annikanlaiturin kahvilahanketta on suunniteltu yhteistyössä kaupungin kanssa ja se tullaan toteuttamaan suunnitelmien mukaisesti. Lisäksi Markoski Oy:n läheisen taloyhtiön kivijalassa omistama liiketila, jossa ravintola Bella Marina parhaillaan toimii, on ollut alusta saakka rakennuttajan (Skanska) suunnitelmissa ja taloyhtiöstä asunto-osakkeita ostaneiden tiedossa. Bella Marinan yrittäjä Elek Oy on vuokralaisena hoitanut kaikki asiat hyvin ja pitänyt myös sille vuokratun tilapäisen terassin siistinä ja toimivana.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Muutoksenhaun kohteena oleva vuokrauspäätös 9.6.2021 (69 §)
- 2 Vuokrauspäätös 17.12.2020 (152 §)
- 3 Oikaisuvaatimus, Solote Oy / yksityishenkilöt

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Vuokralainen
Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Esitysteksti
Esitysteksti

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön yritystontit-tiimin päällikkö on päättänyt Markoski Oy:n hakemuksen mukaisesti 9.6.2021 (69 §) vuokrata uudelleen Markoski Oy:lle (y-tunnus 1864384-8) kahvilahankkeen rakennusluvan hakemista varten Helsingin Herttoniemessä sijaitsevasta yleisestä alueesta 91-43-9902-6 noin 630 m²:n alueen ajalle 15.06.-14.12.2021 (vuokraustunnus L1143-63).

Vuokra-alue on määräala (630 m²) yleisestä alueesta 91-43-9902-6 ja sen rakennusoikeus 110 k-m². Vuokra-alueelle on 5.6.2015 voimaantulleessa asemakaavan muutoksessa nro 12234 osoitettu kahvilarakennuksen rakennusala (kah).

Yritystontit-tiimin päällikkö on jo aikaisemmin, 17.12.2020 (152 §), päättänyt, että määräala vuokrataan hakijalle lyhytaikaisesti kahvilan rakennusluvan hakemista varten ajalle 15.12.2020-14.06.2021. Em. päätös on lainvoimainen.

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Tontit-yksikkö jatkaa lyhytaikaisia vuokrasopimuksia, eli vuokraa uudeleen, vakiintuneen käytännön mukaisesti tontteja ja alueita vuokralaisen hakemuksesta mm. sillä perusteella, että hankkeen rakennuslupahakemuksen käsittely on edelleen kesken. Tässäkin tapauksessa lyhytaikaista vuokrausta Markoski Oy:lle kahvilan rakennusluvan hakemista varten on jatkettu tämän tontit-yksikön vakiintuneen käytännön mukaisesti vakiintunein ehdoin.

Alkuperäisen, lainvoimaisen vuokrauspäätöksen 17.12.2020 (152 §) vuokrausta Markoski Oy:lle on perusteltu seuraavasti: "Hakijan edellä esitelty toiminta ja hanke soveltuvat hyvin kyseiselle vuokra-alueelle. Hanke toteutuessaan edistää myös Herttoniemenrannan ympäristön rakentamista ja kehittämistä sekä on kaupungin yritys- ja elinkeinopoliittikan mukainen. Vuokra-alueen varaaminen hakijalle ilman julkista hakuja on erityisen perusteltua, koska hakija toteuttaa ja operoi myös vierisen asuintalon kivijalkaliiketilaa tulevaa ravintolaa ja neuvottelut



vuokra-alueesta on aloitettu hakijan kanssa jo ennen voimassaolevia tontinluovutuslinjauksia. Kaupungin omista esirakentamishankkeista johtuen kahvilaa ei ole kuitenkaan ollut mahdollista lähteä toteuttamaan aikaisemmin. Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.”.

Tässä oikaisuvaatimuksessa tarkoitettu lyhytaikainen vuokraus asema-kaavan mukaisen kahvilan rakennusluvan hakemista varten ei liity oikaisuvaatimuksessa viitattuun ja erillisenä asiana tämän lautakunnan esityslistalla olevaan Elek Oy:n tilapäiseen terassivuokraukseen muutoin, kuin että Markoski Oy on antanut suostumuksensa siihen, että sen vuokralaisena hallitsemaa aluetta voidaan vuokrata Elek Oy:lle tilapäistä terassia varten.

Markoski Oy ei harjoita vuokra-alueellaan terassitoimintaa. Vuokrauspäätös, johon oikaisua on haettu, on tehty maanvuokralain ja tonttiyksikön yleisesti noudattamien käytäntöjen mukaisesti. Lisäksi on huomattava, että maanvuokrasopimuksissa on kysymys yksityisoikeudellisesta sopimussuhteesta.

Hallintolain 45 §:n mukaan päätös on perusteltava ja perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Yritystontit-tiimin päällikön vuokrauspäätös on edellä kerrotuin tavoin perusteltu. Päätöksen perusteluissa on käyty läpi maanvuokrasopimuksen tarkoitus, voimassaolo, ehdot sekä perustelut ja toimivalta päätöksen tekemiseen.

Yksityishenkilöt/Solote Oy eivät ole asianosaisia kaupungin/tonttiyksikön ja Markoski Oy:n välisessä maanvuokrasopimuksessa eikä kaupungilla/tonttiyksiköllä ole velvollisuutta (yksityisoikeudelliseksi oikeustoimiksi katsottavia) maanvuokrasopimuksia tehdessään kuulla yksittäisiä kunnan jäseniä.

Muutoinkin kyseessä olevan vuokrauksen valmistelu ja päätöksenteko ovat edenneet vakiintuneen käytännön mukaisessa järjestyksessä. Vuokraus on tehty asemakaavan mukaiseen toimintaan. Vuorovaikutus alueen asukkaiden ja kaupunkilaisten kanssa on toteutettu osana asemakaavoitusprosessia ja tarvittavat naapurikuulemiset tehdään rakennusvalvonnan toimesta hankkeiden toteuttamisvaiheessa.

Kuntalain 134 §:n mukaan oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä. Oikaisuvaatimuksia käsiteltäessä on kuitenkin annettava perusteltu ratkaisu ja vastaus esitettyihin vaatimuksiin. Valmistelutoimien sisältö ja laajuus ennen asian saattamista päätöksentekoon riippuvat asiasta ja voimavaroista. Tämä oikaisuvaatimus on saapunut juuri ennen kaupunkiympäristölautakunnan kesätaukoa ja kesälomakautta.



Oikaisuvaatimuksessa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aiheita asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin.

Yritystontit-tiimin päällikön päätös täyttää yhdenvertaisuusperiaatteen ja tasapuolisen kohtelun vaatimukset, vuokrauspäätös on tarkoituksenmukainen sekä lainmukainen. Yritystontit-tiimin päällikön päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, yritystontit-tiimin päällikkö ei ole päätöstä tehdessään ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen.

Oikaisuvaatimuksissa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet yritystontit-tiimin päällikön tiedossa ja jotka antaisivat aiheita edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

Esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä 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 kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusten 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.

Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Päätös 9.6.2021 (69 §) on asetettu nähtäville 10.6.2021. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 18.6.2021 ja se on saapunut määräajassa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.



28.09.2021

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Muutoksenhaun kohteena oleva vuokrauspäätös 9.6.2021 (69 §)
- 2 Vuokrauspäätös 17.12.2020 (152 §)
- 3 Oikaisuvaatimus, Solote Oy / yksityishenkilöt

Oheismateriaali

- 1 Sähköpostiviesti 18.8.2021

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Vuokralainen
Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Esitysteksti
Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Yritystontit Tiimipäällikkö 09.06.2021 §
69

HEL 2020-013263 T 10 01 01 02

Reginankuja/Annikanlaituri

Päätös

Yritystontit-tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata uudelleen Markoski Oy:lle (y-tunnus 1864384-8) kahvila-
hankkeen rakennusluvan hakemista varten Helsingin Herttoniemessä



sijaitsevasta yleisestä alueesta 91-43-9902-6 karttaliitteen 1 mukaisen noin 630 m²:n alueen 15.06.-14.12.2021, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa;

- vuokraus on vastikkeeton;
- muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

L1143-63

Päätöksen perustelut

Määräala uudelleen vuokrataan 15.6.-14.12.2021 hakijalle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Yritystontit -tiimin päällikkö on 17.12.2020 (152 §) päättänyt, että määräala vuokrataan hakijalle lyhytaikaisesti kahvilan rakennusluvan hakemista varten ajalle 15.12.2020-14.06.2021.

Rakennuslupahakemuksen käsittely on edelleen kesken ja lyhytaikainen uudelleen vuokraus on vastikkeeton vakiintuneen käytännön mukaisesti. Alue on ollut vuokrattuna hakijalle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ja tuolloin on hakijalta peritty lyhytaikaisista vuokrauksista perittävä kahden kuukauden vuokraa vastaava summan.

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin yritystontit -tiimin päällikölle.

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Yritystontit Tiimipäällikkö 17.12.2020 § 152

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi