

Helsinki

Vuokrattavien omakotitalontonttien hakuesite 16.6.-13.9.2022



Alppikylä



Malmi



Tapaninvainio



Ompuspelto

Kuvat: Satu Tarula

Sisällysluettelo	
1. JOHDANTO	3
2. HAKEMUS	5
3. ARVONTA JA TONTIN VARAAMINEN	6
3.1 Hakijoiden sijoittuminen hakumenettelyssä	
3.2 Varauksen vahvistaminen ja varausaika	
3.3 Lyhytaikainen maanvuokraus rakennusluvan hakemista varten	
3.4 Varauksen raukeaminen	
4. RAKENNUSLUPAPIIRUSTUSTEN TARKASTAMINEN TONTIT-YKSIKÖSSÄ	8
5. PITKÄAIKAINEN MAANVUOKRASOPIMUS	8
5.1 Vapaamuotoinen hakemus	
5.2 Vuokra-aika ja tontin vuokra	
5.3 Vuokraoikeuden siirto	
5.4 Rakennusaika ja rakentamisaste	
6. VUOKRAOIKEUDEN KIRJAAMINEN JA KIINNITYKSET	9
7. SUUNNITTELUTILANNE JA RAKENTAMISVALMIUS	10
7.1 Asemakaavatilanne, rakennustapaohjeet	
7.2 Tonttien rekisteröinti ja rasitteet	
7.3 Kunnallistekniikka	
7.4 Vanhat rakennukset ja rakennelmat	
7.5 Tontin maaperän puhdistaminen	
7.6 Tontilla kasvavat puut	
8. RAKENTAMINEN	12
8.1 Ennakoiva lupakäsittely - rakennuttajan etu	
8.2 Pientalo-ohjeistusta helsinkiläiselle rakentajalle	
8.3 Lupa ja rakentaminen	
8.4 Omatoiminen rakentaminen ja rakennuttaminen	
8.5 Helsinki-pientalo	
8.6 Rakennusten ja rakenteiden pohjarakennussuunnittelu	
8.7 Maalämpö	
9. LIITTYMINEN KUNNALLISTEKNIikkaAN	15
9.1 Vesijohto-, jätevesi- ja sadevesiviemäri-liittymä	
9.2 Kaukolämpöliittymä	
9.3 Sähköliittymä	
9.4 Johtokartat, liikennejärjestelyt ja kaivuluvat	
10. TYÖMAA-ALUEEN VUOKRAUS	16
11. YHTEYSTIETOJA JA HYÖDYLLISIÄ LINKKEJÄ	17

TONTTIEN SIJAINTIKARTTA

ALUEKOHTAISET TONTTITIEDOT

Tonttikohtaiset tiedot ja varausehdot

Asemakaavat

Tonttijakokartat

Rakennettavuusselvitykset

Liitteet:

Yhteenveto tonteista (pinta-alat, maaperä, perustamistapa, kaukolämpö, Hki-pientalo, vuokra), ajantasa-
 asemakaavaotteet, Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajalle, Helsinki-pientalo-esitys, Maanvuokrasopimus-
 malli

JOHDANTO

Kaupunki tarjoaa vuokralle 72 omakotitalotonttia omatoimiseen rakentamiseen vuonna 2022. Tontit sijaitsevat Ormuspellossa, Tapulikaupungissa, Siltämäessä, Alppikylässä, Kontulassa ja, Mellunmäessä.

Tonttien haku-aika on 16.6.2022 – 13.9.2022 klo 15:00.

Hakijan tulee haku-aikana olla helsinkiläinen ja talouteen pitää kuulua vähintään yksi lapsi, joka hakuajan alkaessa on alle 16-vuotias. Viimeistään haku-aikana päivätty raskaustodistus täyttää lapsiehdon tai voimassa oleva Valviran myöntämä adoptiolupa hakijalle.

Samaan talouteen kuuluvat voivat jättää vain yhden hakemuksen.

Vuokraajien valinta suoritetaan arpomalla. Tontinvarausjärjestys määräytyy arvonnassa saadun sijaluvun mukaan.

Tämä esite sisältää hakuohjeet, hakulomakkeen sekä varaus- ja vuokrausmenettelyn aikatauluineen.

Esitteessä on lisäksi tietoa mm. tonttien sijainnista, asemakaavasta ja maaperästä.

Tontit-yksikön Omakotitalotontit 2022 –työryhmä:

Juha Heikkilä (09) 310 70964

Merja Mäkipää (09) 310 36453

Jaana Yli-Paunu (09) 310 31805

Sähköposti: etunimi.sukunimi@hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö
PL 58213
00099 Helsingin kaupunki

Käyntiosoite: Työpajankatu 8

Tonttiesitteen voi tulostaa internetistä osoitteesta www.hel.fi/tontit

Tonttihakemus täytetään ja palauttaa Asiointi.hel.fi –internetsivuston kautta.

Esitetietojen mahdolliset täydennykset ja korjaukset julkaistaan vain tontit-yksikön internetsivuilla.

TÄRKEÄÄ HUOMIOIDA!

Tontit-yksiköllä ei ole mahdollisuuksia toimia avustajana rakennushankkeessa. Tontit-yksikkö antaa ohjeita ja valmistelee vain maanvuokrasopimukseen liittyvät asiat.

Muiden toimialojen toimivaltaan kuuluvat asiat tontin varaaja/vuokraaja sopii kyseisen palvelun kanssa.

Tonttiesitteessä ilmoitetut aikataulut kunnallistekniikan valmistumisesta, siirrettävistä johdoista, liittymismaksuista yms. perustuvat esitteen tekoaikana saatuihin tietoihin.

Tontin vuokralaisen on hankesuunnittelunsa yhteydessä itse varmistettava tontin rakentamiskelpoisuuden ajankohta sekä kaikki rakentamiseen liittyvät kustannukset.

Kustannuksia laskettaessa on huomioitava, että pelkästään maanrakennustyöt saattavat muodostaa merkittävän menoerän. Alustavan maaperätutkimuksen pohjalta ei voida antaa kutakin tonttia koskevaa arviota maanrakennustöiden kustannuksista.

Kaupunki ei poista tonteilta vanhoja rakenteita tai käytöstä poistettuja putkia ja johtoja. Tontin vuokralainen niiden huolehtii poistamisesta omalla kustannuksellaan. (Katso kohta 7.4.)

Hakemus pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemiseksi on jätettävä vähintään kuukautta ennen toivottua sopimuksen alkamispäivää. Kesä- ja heinäkuussa jätetyt hakemukset voidaan käsitellä ehkä vasta syyskuussa.

Mikäli tarvitsette vuokraamaanne tonttia lainan vakuutena, pankki vaatii allekirjoitetun pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lainan vakuudeksi. (Katso kohta 5.1.) Tässä tapauksessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen hakemus on syytä jättää ainakin 2 kuukautta ennen vakuustarvetta.

Lyhytaikainen maanvuokrauspäätös ei ole siirto- tai kiinnityskelpoinen.

Pääsääntöisesti maanvuokra peritään kaavan salliman kerrosalan mukaan (esitteen taulukossa mainittu rakennusoikeus/maanvuokra). Mikäli suunnitellun rakennuksen kerrosala ylittää esitteessä mainitun kerrosalan, ylitystä vastaavalta osalta peritään lisämaanvuokraa. Lopullisen päätöksen maanvuokraan vaikuttavan kerrosalan laskemisesta tekee tontit-yksikkö.

2. HAKEMUS

Tontteja haetaan Asiointi.hel.fi-internetsivuston kautta täytettävällä sähköisellä lomakkeella.

Täyttöohjeita

Kohta 1 a ja 1 b, Kotiosoite

Osoite hakuaikana (Hakijalla tulee olla väestörekisteriin merkitty osoite Helsingissä.)

Kohta 1 b, Puolison tiedot

Puolisolla tarkoitetaan aviopuolisoa tai avopuolisoa.

Kohta 2, Lapset

Hakijan osoitteessa asuvat 16.6.2006 – 13.9.2022 syntyneet lapset.

Edellä mainittuna aikana syntyneeksi lasketaan myös lapsi, josta on esitetty viimeistään 13.9.2022 mennessä päivätty raskaustodistus.

Hakuun on oikeutettu myös hakija, jolla on voimassa Valviran myöntämä adoptiolupa hakijalle tai samassa osoitteessa asuvalle avio-/avopuolisolle.

Hakuaika ja hakemuksen palautus

Hakuaika on 16.6.2022 – 13.9.2022 klo 15:00.

Hakemusten on oltava perillä viimeistään tiistaina 13.9.2022 klo 15.00.

Sähköinen hakulomake

Hakeminen tapahtuu täyttämällä Helsingin kaupungin sähköisessä asiointipalvelussa hakulomake. Sähköisen asiointipalvelun osoite on <http://asiointi.hel.fi>.

Palvelun käyttö edellyttää järjestelmään rekisteröitymistä ja kirjautumista. Kirjautuminen palveluun tapahtuu pankkitunnuksin. Rekisteröitymisen jälkeen käyttäjä saa henkilökohtaisen asiointikansion, johon tallentuvat kaikki omaan asiointiin liittyvät asiakirjat ja viestit. Rekisteröitymisestä ja asiointipalvelun käytöstä on ohjeet asiointi.hel.fi -sivustolla.

Asiointipalvelu lähettää kuittauksen, kun hakemus on vastaanotettu.

Paperinen hakulomake

Allekirjoitettu hakulomake mahdollisine liitteineen tulee toimittaa Helsingin kaupungin neuvontaan (osoite Työpajankatu 8, 1. krs) tai postitse osoitteeseen:

Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kirjekuoreen tunnus ”Omakotitontit 2022”

Tietojen luovutus

Niiden osalta, jotka antavat hakemuksessa suostumuksen osoitetietojensa luovuttamiseen, luovutetaan ainoastaan nimi ja osoitetiedot. Muita hakemuksissa ilmeneviä tietoja tontit-yksikkö ei luovuta ulkopuolisille.

Ellei hakija täytä kyseistä kohtaa, tontit-yksikkö ei luovuta tietoja. Tontin vuokranneiden nimiä ei kuitenkaan voida pitää salaisina, joten mahdollinen suoramarkkinoija voi nimen perusteella saada väestörekisteristä ja puhelinnumerotiedustelusta hakijan osoite- ja puhelintiedot.

HUOM! Naapureiden keskinäistä yhteistyötä varten samalta alueelta tontin varanneille ilmoitetaan viereisten tonttien varaajien yhteystiedot.

Hakemuksen liitteet

Jos taloudessa ei ole alle 16-vuotiasta lasta, hakuehdon täyttää viimeistään 13.9.2022 päivätty raskaustodistus tai hakijalle myönnetty Valviran adoptiolupa.

3. ARVONTA JA TONTIN VARAAMINEN

3.1 Hakijoiden sijoittuminen hakumenettelyssä ja tontin valitseminen

Arvontaan voivat osallistua helsinkiläiset, joilla on hakijan osoitteessa asuva lapsi, joka on syntynyt 16.6.2006 – 13.9.2022, tai viimeistään 13.9.2022 mennessä päivätty raskaustodistus tai jolla on voimassa Valviran myöntämä adoptiolupa. Hakijat, jotka ovat saaneet tontin vuoden 2017 vuokrattavien omakotitalotonttien haussa ja joiden kanssa on laadittu tontista pitkäaikainen vuokrasopimus, eivät voi osallistua arvontaan. Myöskään hakijoiden, joiden luottotiedoissa on maksuhäiriömerkintä, ei voi saada tonttia tässä arvonnassa.

Määräaikaan mennessä hakemuksen jättäneiden hakijoiden tontinvalintajärjestys arvotaan.

Arvonta suoritetaan tontit-yksikössä ja se järjestetään mahdollisimman pian hakuajan päätyttyä. Kaikille hakijoille arvotaan sijanumero, jonka perusteella hakijan oikeus tontinvalintaan määräytyy. Vahvistetun arvonnän tulos eli hakuehdot täyttävän hakijan arvonnassa saama sijanumero ilmoitetaan kaikille hakijoille lokakuussa 2022. Ennen arvonnän vahvistamista tontit-yksikkö ei anna hakijoiden sijoitusta koskevia tietoja.

Tonttien valinta suoritetaan 2–4 valintatilaisuudessa loka-marraskuun aikana, jossa hakijan tulee ensisijaisesti olla itse paikalla. Tarvittaessa hakija voi valtuuttaa valtakirjalla toisen henkilön tekemään puolestaan tontin varauksen.

Arvontatuloksen perusteella hakijat saavat valintatilaisuudessa vuoron perään valita vielä vapaana olevista tonteista mieleisensä tontin.

Jos myöhemmin osoittautuu, että valintatilaisuuksien järjestäminen ei ole mahdollista (esim. koronarajoitusten takia), tonttien valinta suoritetaan valintalistojen perusteella kuten vuoden 2017 vuokrattavien omakotitalotonttien haussa.

3.2 Varauksen vahvistaminen ja varausaika

Tontin varaaminen vahvistetaan kaupungin Henkilöstökassaan suoritettulla varausmaksun (1 500 euroa) maksamisella **tontinvalintatilaisuudessa**.

Varaajalle lähetetään kahden kuukauden maanvuokralasku, kun varaajalle on tehty lyhytaikainen vuokrauspäätös rakennusluvan hakemista varten. Kolmannesta kuukaudesta alkaen maanvuokra on maksettava kuukausittain etukäteen laskun eräpäivään mennessä.

Mikäli hakija jättää tontin varaamatta, tontit-yksikkö tarjoaa tonttia arvontajärjestyksessä seuraavalle. Jokainen hakija voi varata tontin vain kerran, joten tehtyä varausta ei voi vaihtaa.

Varaus on voimassa 2 vuotta, mikäli varaaja maksaa maanvuokralaskun kuukausittain. Tänä aikana varauksensaajan on haettava rakennuslupaa Lupapiste.fi:n kautta. Tontit-yksikössä tutkitaan rakennusluvan käsittelyn yhteydessä, ovatko piirustukset vuokrasopimuksen mukaiset.

Varauksensaajan on varausaikana haettava pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä tontit-yksiköstä alkamaan viimeistään varausajan päättymistä seuraavasta päivästä.

3.3 Lyhytaikainen maanvuokraus rakennusluvan hakemista varten

Rakennusluvan hakijalla pitää olla tontin hallinta. Päätöksellä tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakija osoittaa hallitsevansa tonttia. Vuokrauspäätökseen kirjataan tonttia koskevat varausehdot.

Maanvuokra varausajalta maksetaan kuukausittain kuukauden 1. päivänä. Yhden kuukauden maanvuokra on vuosivuokra jaettuna 12:lla.

Lyhytaikainen maanvuokrauspäätös rakennusluvan hakemista varten ei oikeuta vuokralaista käynnistämään rakennustöitä tontillaan lukuun ottamatta maaperätutkimusta.

Varausajalta maksettu maanvuokra hyvitetään pitkäaikaisesta maanvuokrasta siltä osin, kun se ylittää 2 kuukauden maanvuokran. Maanvuokraa ei palauteta, mikäli pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei tehdä. Lisäksi hyvitetään Henkilöstökassaan suoritettu tontinvarausmaksu 1 500 euroa.

Lyhytaikainen maanvuokrauspäätös ei ole siirto- tai kiinnityskelpoinen.

3.4 Varauksen raukeaminen

Varaajan on varausaikana maksettava tontista maanvuokraa kuukausittain, jätettävä rakennuslupahakemus Lupapiste.fi:ssä ja pyydettyä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Ellei varauksensaaja noudata edellä mainittuja ehtoja, varaus raukeaa, eikä maksettuja maksuja palauteta.

4. RAKENNUSLUPAPIIRUSTUSTEN TARKASTAMINEN TONTIT-YKSIKÖSSÄ

Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä hankkeen piirustukset tutkitaan tontit-yksikössä. Piirustukset tutkitaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä Lupapiste.fi:n kautta, joten piiruksia ei tarvitse erikseen toimittaa tontit-yksikölle. Rakennusluvan saaminen edellyttää tontit-yksikön hyväksymistä.

Tontit-yksikössä asiaa hoitaa tekninen asiantuntija Merja Mäkipää, puhelin (09) 310 36453.

Suunnitelmissa on otettava huomioon mahdolliset tonttikohtaiset varausehdot, esimerkiksi tonttia koskevat rakennustapaohjeet. Suunnitelmissa tulee esittää laskelma rakennusoikeuden käytöstä.

5. PITKÄAIKAINEN MAANVUOKRASOPIMUS

Maanvuokrasopimuksen hakijoina ovat tontin varaajat. Sopimus tehdään vain varaajien nimiin.

Vuokrauksen yhteydessä tarkistetaan, että piirustukset on todettu vuokrasopimuksen mukaisiksi tontit-yksikössä.

Tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus on oltava voimassa ennen kuin vuokralainen saa ryhtyä rakentamistoimenpiteisiin tontillaan. Katso myös kohta 5.1., viimeinen kappale.

5.1 Pitkäaikainen vuokraushakemus

Pitkäaikaista maanvuokrausta haetaan hel.fi/tontit -sivulta löytyvällä hakemuksella, jonka huolellisesti täyttämällä kirjataan vuokrattavan tontin osoite tai kiinteistötunnus, vuokra-ajan alkamisaika (kuun 1. tai 16. päivä), maanvuokran maksupäivät (1, 2 tai 4 kertaa vuodessa, kts vuokrasopimuslomake 1.2 §), vuokralaisen nimi, laskutusosoite sekä yhteyshenkilön puhelinnumero.

Maanvuokra laskutetaan 2 kertaa vuodessa, ellei hakemuksesta muuta ilmene.

Mikäli tontti on varattu kahden henkilön nimiin, pitkäaikainen maanvuokrasopimus tehdään molempien nimiin yhtä suurella osuudella (50 % / 50 %) elleivät vuokralaiset toisin ilmoita.

Tonteilla, joilla esim. tontinrajaan kiinni rakentaminen on sallittu, rakenteiden maanalaiset perustukset, routaeristys ja salaojitus saattavat ulottua osittain viereiselle tontille tai puistoon. Mikäli tonttien vuokrasopimuksiin on tarkoitus lisätä näitä rasitteita koskevat ehdot, vuokralaisen tulisi hakemuksessaan yksilöidä kyseiset rasitteet.

Hakemus pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemiseksi on jätettävä vähintään kuukautta ennen toivottua sopimuksen alkamispäivää. Kesä- ja heinäkuussa jätetyt hakemukset voidaan käsitellä ehkä vasta syyskuussa.

HUOM! Mikäli tarvitsette vuokraamaanne tonttia lainan vakuutena, pankki vaatii allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen lainan vakuudeksi. Rakennusluvan hakemista varten tehty lyhytaikainen vuokrauspäätös ei riitä vakuudeksi. Tämän vuoksi on tärkeä huomioida, että hakemus pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemiseksi kannattaa jättää vähintään 2 kuukautta ennen vakuustarvetta. Kesä- ja heinäkuussa jätetyt hakemukset voidaan käsitellä ehkä vasta syyskuussa. Pitkäaikaista

maanvuokrauspäätöksen voi kuitenkin tehdä vasta sen jälkeen, kun hankkeelle on myönnetty rakennuslupa tai hankkeelle on vähintään tiedossa rakennusluvan myöntämispäivä.

5.2 Vuokra-aika ja tontin vuokra

Tontit vuokrataan alueesta riippuen 31.12.2075 - 31.12.2085 saakka. Vuokraus tehdään tämän esitteen liitteenä olevan vuokrasopimuslomakkeen mukaisena. Lomakkeeseen voi tulla muutoksia haun alkamisen jälkeen.

Maanvuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin. Esitteessä ilmoitettu vuosivuokra on laskettu huhtikuun 2022 indeksin mukaan. Ensimmäinen maanvuokrasopimuksen tekemisen jälkeen maksettava vuosivuokra on tässä esitteessä ilmoitettu tontin vuokra lisättyinä elinkustannusindeksin osoittamalla nousulla elokuusta 2022 maanvuokrasopimuksen tekoaikaan. Maanvuokran teoreettinen (laskennallinen) vaikutus asumiskustannuksiin on arvion mukaan noin 3,05–4,16 euroa / kuukausi / huoneistoneeliö.

Pääsääntöisesti maanvuokra peritään kaavan salliman kerrosalan mukaan (esitteen taulukossa mainittu rakennusoikeus/maanvuokra). Mikäli suunnitellun rakennuksen kerrosala ylittää esitteessä mainitun kerrosalan, ylitystä vastaavalta osalta peritään lisämaanvuokraa. Vuokraa peritään kaikesta asemakaavan sallimasta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta (asuminen) kerrosalasta. Esimerkiksi jos asemakaavan sallima 8 % ylitys erkkereitä tai viherhuoneita käytetään, siitä peritään vuokraa. Asunnon ulkopuolisten aputilojen kerrosalasta ei peritä vuokraa. Asunnon ulkopuolisiin tiloihin käynti on ulkokautta. Lopullisen päätöksen maanvuokraan vaikuttavan kerrosalan laskemisesta tekee tontit-yksikkö.

Tontin vuokralaiselta peritään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikuluina 1 560 euroa.

5.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on vuokrasopimuksen mukaan vapaa siirto-oikeus, mikäli tontti on rakennettu. Rakentamattoman tontin vuokrasopimus päätetään ja tontti siirtyy takaisin kaupungin hallintaan. Tontti tulee olla rakennettu rakennusvalvonnan hyväksymään käyttöönottokuntoon ennen kuin tontti katsotaan rakennetuksi.

5.4 Rakennusaika ja rakentamisaste

Rakennukset on rakennettava kahden vuoden kuluessa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen alkamisesta ja tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 95 %. Mikäli tontilla on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta enemmän kuin 180 k-m², niin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 90 %.

6. VUOKRAOIKEUDEN KIRJAAMINEN JA KIINNITYKSET

Vuokralainen on lain (maakaari) mukaan velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta. Vuokraoikeus merkitään hakemuksen perusteella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jossa olevat tiedot ovat julkisia. Vuokraoikeuden kirjaaminen on edellytyksenä myös sille, että vuokraoikeuteen voidaan vahvistaa kiinnityksiä.

Kaupungilla on vuokrasopimuksen mukaisesti oikeus saada parhaalle etusijalle tuleva kiinnitys (panttikirja) vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja alueella oleviin, vuokralaiselle kuuluviin rakennuksiin vakuudeksi vuokrasopimuksen mukaisten vuokra- ym. maksujen suorittamisesta. Kaupunki hoitaa edellä mainitut

vuokrasopimukseen liittyvät veloitteet vuokralaisen kustannuksella pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Toimenpiteistä aiheutuu vuokralaiselle kustannuksia hakemusmaksuineen noin 380 euroa (kirjaus Maanmittauslaitoksella 129 e, kiinnitys 35 e, kaupungin lasku 213,44 e).

Lisätietoja antavat maaomaisuuden hallintatiimissä:

Pirjo Koskinen puh (09) 310 36424

7. SUUNNITTELUTILANNE JA RAKENTAMISVALMIUS

7.1 Asemakaavutilanne, rakennustapaohjeet

Kaikilla tonteilla on voimassa oleva asemakaava ja tonttijako. Mellunkylän Rukatunturin sekä Alppikylän ja Malmin alueilla on asemakaavan lisäksi noudettava rakentamistapaohjeita, joka määrää asemakaavaa tarkemmin rakennuksen ja tontin rakentamista. Rakentamistapaohjeet sitovat tonttien haltijoita. Niiden noudattamista edellytetään maanvuokrasopimuksissa ja rakennuslupakäsittelyssä.

7.2 Tonttien rekisteröinti ja rasitteet

Tontit vuokrataan rekisteröityinä.

Kiinteistön hyväksi voidaan toisen kiinteistön alueelle joutua perustamaan kiinteistörasitteena pysyvä tai määräaikainen oikeus mm. ajoyhteyttä, veden johtamista, puhelin-, sähkö-, vesi-, sadevesiviemäri- ja jätevesiviemärijohtoja varten. Rasite merkitään maanvuokrasopimukseen.

Myöhemmin mahdollisesti ilmenevien erimielisyyksien välttämiseksi osapuolten tulisi keskenään erikseen sopia ajoyhteyden rakentamisesta, käyttämisestä ja kunnossapidosta sekä niiden kustannuksista. Vuokralaisten tekemä sopimus kirjataan veloituksetta maanvuokrasopimukseen.

Joidenkin tonttien alueelle saattaa olla asemakaavaan merkitty tai maanvuokrasopimuksen rasitteena johtokuja esim. yleistä viemäriä varten.

Lohkomisen yhteydessä perustettujen rasitteiden perustamiskustannukset sisältyvät tontit-yksikölle suoritettavaan tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikulujen maksuun.

Malmin Ormuspellon kaupunkipientalotontille kaupunki on esirakentanut pohjalaatan ja tonttiliittymät, josta peritään rakennusoikeuden mukaisesti korvausta 38 800 euroa edellä mainittujen lohkomismaksujen lisäksi. Kaupunki on kustantanut Alppikylän kaupunkipientalotonteille valmiiksi vesi- ja viemäri liittymät, josta se perii takaisin vuokralaiselta kulut 4 300 euroa.

Mahdollisista rasitteista on maininta jäljempänä kyseisen tontin esittelyn kohdalla.

Asemakaavaan merkitty rasite liitetään ilman eri pyyntöä maanvuokrasopimukseen. Tonttien vuokralaisten tekemä sopimus, jota ei tarvitse kirjata tai sopimus, jonka kirjaamista rakennusvalvontapalvelut vaatii, se liitetään vuokralaisten pyynnöstä pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Jos rakennukset rakennetaan asemakaavan mukaisesti tontin rajaan kiinni, naapurin on aina sallittava sitä palvelevien maanalaisten rakenteiden sijoittaminen osin omalle puolelleen.

7.3 Kunnallistekniikka

Kaikki tontit voidaan liittää yleiseen vesi- ja viemäriverkkoon. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolaissa määrätyin poikkeuksin. Kiinteistöllä ei kuitenkaan ole velvollisuutta liittyä viemäriin huleveden ja perustusten kuivatusveden poisjohtamiseksi, jos alueella ei ole erillistä verkostoa tarkoitusta varten ja kiinteistön hulevesi ja perustusten kuivatusvesi voidaan poistaa muutoin asianmukaisesti.

Kadut on rakennettu vähintään alempaan luokkaan eli päällystettyinä. Sähkö- ja puhelinverkkoihin voidaan liittyä normaalisti. Mikäli liittymisjohdot johdetaan naapuritontin kautta, maanvuokrasopimukseen on liitettävä tähän tarvittavat rasitteenluonteiset ehdot. Kaukolämpöverkkoon liittyminen on mahdollista suurimmalle osalle tonteista, mutta eräille tonteille ei liittymää voi saada.

7.4 Vanhat rakennukset ja rakennelmat

Kaupunki purkaa tontilla sijaitsevat vanhat rakennukset, mutta perustuksia tai muita rakenteita saattaa jäädä poistamatta. Niiden poistamisesta huolehtii tontin vuokralainen omalla kustannuksellaan. Tonteilta 47293/1–2 ja 47297/4 tai niiden läheisyydestä on purettu rakennuksia tai rakennelmia aiemmin. Lisäksi aluekohtaisissa esittelyissä on tontteja koskevia tietoja.

Rakentamisen yhteydessä tontilta saattaa löytyä muitakin vanhoja rakenteita, kuten betonia, asfalttia, johtoja, putkia, ym. Niidenkin poistamisesta huolehtii tontin vuokralainen omalla kustannuksellaan. Vuokralainen vastaa myös rakentamisen vaatimassa laajuudessa stabiloidun turpeen/saven poistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli näiden poistamisesta kuitenkin arvioidaan aiheutuvan erityisen merkittäviä kustannuksia, voidaan kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä neuvotella edellyttäen, että asiasta neuvotellaan tontit-yksikön kanssa (ks. yhteystiedot maaperän pilaantuminen) ennen toimenpiteisiin ryhtymistä (katso vuokrasopimuslomake 22 §).

7.5 Tontin maaperän puhdistaminen

Kaupunki selvittää tonttien maaperän pilaantuneisuuden ennen alueen vuokraamista.

Alueille tehtävien toimintahistoriakartoitusten perusteella päätetään tutkimustarpeesta. Jos alue todetaan pilaantuneeksi, tontin kunnostamisesta sovitaan tapauskohtaisesti vuokraehdoissa. Maaperä kunnostetaan yleensä rakentamisen yhteydessä.

Esitteen loppuosassa on esitetty lyhyt arvio tonttien maaperän pilaantuneisuudesta. Lisäksi aluekohtaisissa esittelyissä on tontteja koskevia tietoja.

Mikäli vuokralainen epäilee puhtaaksi oletetun tontin maaperän olevan pilaantunut, hänen tulee ottaa ennen töihin ryhtymistä yhteyttä tontit-yksikön asiantuntijoihin (ks. yhteystiedot liitteestä 6).

Kaupunki maksaa maaperän pilaantumisen aiheuttavat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Kustannukset korvataan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tontit-yksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

Kaupunki ei siivoa vuokrattavia tontteja.

7.6 Tontilla kasvavat puut

Tontin vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kaupungin Staran osoittamaan paikkaan.

Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan Staran suorittamassa puustokatselmuksessa. Tarkemmat ohjeet: Stara / Tero Nenonen p. 0500-445579.

8. RAKENTAMINEN

8.1 Ennakoiva lupakäsittely - rakennuttajan etu

Vähäiset poikkeamiset säännöksistä tai kaavasta voivat sotkea aikataulun. Kannattaa ottaa ajoissa yhteys rakennusvalvontaan ja varmistua kaavatulkinnosta, kerrosalan laskentaperiaatteista, kaupunkikuvallisista ratkaisuksista ym. neuvottelemalla lupakäsittelijän kanssa riittävän ajoissa. Ennakkopainotteisella lupakäsittelyllä varmistetaan, että luvan myöntämisedellytysten kannalta olennaiset kysymykset, esimerkiksi asemakaavamääräykset, rakentamisen vaikutukset naapureihin ja ympäristöön, kaupunkikuvalliset kysymykset, palotekniset kysymykset ja rakennusten perustamisolosuhteet tulevat käydyksi läpi hankkeen suunnittelun ja lupakäsittelyn kannalta riittävän ajoissa.

Myös suunnittelijoiden kelpoisuus- ja pätevyysvaatimusten varmistaminen ennen suunnittelijoiden valintaa ja suunnittelun aloittamista on tärkeää, muuten niiden osalta ollaan auttamattomasti myöhässä.

Käytännössä tämä merkitsee sitä, että pääosassa hakemuksia käsittely jakautuu ennakkokäsittelyyn ja varsinaiseen lupakäsittelyyn. Ennakkokäsittelyvaihe jatkuu aina siihen saakka, että edellytykset lupapäätöksen tekemiseen ovat olemassa.

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/uudisrakentaminen/rakennutan-pientalon/rakennutan-pientalon>

8.2 Pientalo-ohjeistusta helsinkiläiselle rakentajalle

Oman kodin suunnittelussa on hyvä keskittää huomio tilojen asuttavuuteen ja soveltumiseen perheen tarpeisiin kaikkina ikäkausina. Rakennusvalvonnan suunnittelun ohjauksella pyritään siihen, että rakennus sopisi harmonisesti ympäristöön.

Rakentamistapaohjetta noudattamalla ja Helsinki-pientalotyyppejä käyttämällä hanke etenee joutuisasti, muutoin on syytä ottaa huomioon seuraavia osatekijöitä:

Rakennuksen kokoa ei tule lisätä ylisuurilla välipohjan aukoilla.

Kapeaan runkoon kannattaa pyrkiä.

Kattomuodon tulee olla mahdollisimman yksinkertainen ja räystäslinjan ehyt.

Alta verhoilematon avoräystäs ja keveä kate ovat suositeltavia, ei leveitä otsalautoja. Julkisivujen panelointia ei tule katkaista saumalla. Yksivärisyydessä on hyvä pitäytyä. Vierekkäisten asuinrakennusten on yleensä oltava eri sävyisiä. Rapattujen julkisivujen väritys on määriteltävä aina paikalla tehdyistä malleista. Kaariaukkoja ja leveitä nurkkalautoja ei pidä käyttää. Ikkunoiden ja ovien koristeellisuutta, karmi- ja puitejaotusta sekä leveitä vuorilautoja tulee välttää. Terassi ja parveke voi olla, jos se on kooltaan kohtuullinen. Piha-alueilla on suositeltavaa käyttää hiekkapintoja ja välttää räikeitä betonilaatoituksia. Aitojen yhteyteen suositellaan istutuksia. Autotallin tulisi olla mahdollisimman matala.

8.3 Lupa ja rakentaminen

Rakennusluvan hakemiseen ja siihen liitettäviin asiakirjoihin sekä luvan myöntämiseen ja voimassaoloaikaan liittyvät tiedot löytyvät rakennusvalvontapalvelun ”Rakennutan pientalon”-sivuilta Lupaprosessi pähkinänkuoressa. (www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/ennakkotietoa-rakentamiseen).

8.4 Omatoiminen rakentaminen ja rakennuttaminen

Omatoimisesti eli hartiapankilla on perinteisesti rakennettu omakotitaloja. Lisääntyneet ja tiukentuneet säädökset ja monimutkaiseksi muuttunut rakennustekniikka ovat vähentäneet omatoimisen rakentamisen osuutta ja mahdollisuutta.

Nykyään onkin useimmiten kysymyksessä omatoiminen rakennuttaminen, jossa käytetään erilaisia talo- ja tuotepaketteja. Talotehtaiden talopakettit eivät yleensä sellaisenaan sovellu vuokrattaville tonteille, koska tontit ovat pieniä ja asemakaavamääräykset rajoittavia.

8.5 Helsinki-pientalo

Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston järjestämän suunnittelutarjouskilpailun tuloksena suunniteltu Helsinki-pientalo edustaa uuden ajan tyyppitaloa.

Helsinki-pientalot ovat kaksikerroksisia ja niissä on kerrosalaa 120, 140 tai 160 neliötä. Talotyyppiin voi tehdä myös kellarin (kellarin rakentamismahdollisuus vaihtelee vuokra-alueilla). Talotyyppi on kapearunkoinen ja detaljeiltaan harkittu. Pohjaratkaisussa on otettu huomioon talon avautuminen edullisiin ilmansuuntiin. Lisäämällä perusmalliin vapaasti valittavia lisäosia, kuten katoksia ja lasikuisteja, saadaan talosta tilaajansa näköinen. Tyyppivalikoimaan kuuluu myös saunaosaston, työtilan tai autotallin sisältävä talousrakennus.

Talomallisto on varsin joustava, joten vaikka Helsinki-pientalot noudattelevat ulkomuodoltaan samaa hahmoa, ei kahta samanlaista Helsinki-pientaloa varmaankaan löydy. Malli antaa myös hyvät mahdollisuudet luontevan, toimivan pihapiirin muodostamiseen. Helsinki-pientalo on lisäksi energiataloudellinen. Puuinfo Oy:n tietopalvelusta voi maksutta ladata Helsinki-pientalon suunnitelmapaketteja. Suunnitelmapakettiin sisältyvät rakennuksen malli- sekä työpiirustukset detaljeineen. Myös piharakennuksien valmiit piirustukset ovat saatavilla. Piirustuksia voi tiedustella myös rakennusvalvonnan palvelupiste Tellingistä.

Helsinki-pientalon rakennuslupakäsittely on tavallista nopeampaa, koska malli on sellaisenaan hyväksyttävissä Helsingin pienehköille tonteille.

Arkkitehdit Frondelius + Keppo + Salmenperä Oy:n suunnitteleman Helsinki-pientalon talomallistoihin voi tutustua talotoimittajien kautta.

Helsinki-pientalon voi sellaisenaan tai pituudeltaan muutettuna rakentaa useimmille tonteille. Rakennusvalvontavirasto on selvittänyt Helsinki-pientalon toimittajilta (puurakenteiset), että tarpeen tullen taloja on mahdollisuus jatkaa venyttämällä pituutta niin, että rakennusoikeus saadaan käytetyksi niin haluttaessa.

8.6 Rakennusten ja rakenteiden pohjarakennussuunnittelu

Helsingin tontit-yksikön toimeksiannosta on maa- ja kallioperäyksikössä laadittu alustava pohjarakennusehdotus tonteille niiden paremmuusjärjestykseen laittamisen helpottamiseksi. Tonttien pohjasuhteet on määriteltä maa- ja kallioperäyksikön tietokannassa olevien maaperätietojen pohjalta.

Tässä selvityksessä esitetyt maaperäkuvaukset ovat alustavia, eivätkä tehdyt pohjarakennusehdotukset ole sitovia. Rakennusten ja rakenteiden perustuksien yksityiskohtaista suunnittelua varten tulee tonteilla teettää täydentävä pohjatutkimus sekä laatia perustamistapalausunto.

HUOM! Maa- ja kallioperäyksikön rakennettavuusselvityksissä mainitaan tonteilla kulkevista johdoista. Tonteilla kulkevat johdot poistetaan käytöstä tontin ilmoitettuun rakentamisvalmiuspäivämäärään mennessä.

Rakennusten kellarirakenteet ja pohjaveden muutokset

Kellarin rakentamismahdollisuus ja rakennuskustannukset tulee selvittää tapauskohtaisesti. Maa- ja kallioperäyksikkö ei selvityksessään suosittele kellarin rakentamista millekään nyt vuokrattavana olevista tonteista kustannussyistä.

Joissain tapauksissa rakennuksiin saattaa olla mahdollista sisällyttää kellarikerros. Maanpinnan alapuolisen kellarikerroksen kuivana pidolla on kuitenkin aina jonkinlainen vaikutus lähiympäristöön ja pääsääntöisesti on pyrittävä sellaisiin rakenteellisiin ratkaisuihin, joilla ei ole vaikutusta pohjaveden nykyisen pinnan asemaan kyseessä olevalla alueella.

Lisätietoja pohjarakentamisesta (maaperätietoja sekä opastusta pohjarakennusasioissa) Maa- ja kallioperäyksiköstä, asiakaspalvelu, puh. (09) 310 13010, sähköposti geo@hel.fi.

8.7 Maalämpö

Maalämpöjärjestelmälle tarvitaan erillinen toimenpidelupa tai se voi sisältyä omakotitalon rakennuslupahakemukseen. Ohjeet löytyvät kaupungin nettisivulta:

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/maalampo/>

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla ei ole huomauttamista asiaan ehdolla, että vuokralainen noudattaa vuokra-alueella tehtävien kaivojen ja maalämpöpumppujärjestelmien asentamisessa rakennusvalvontapalveluiden antamaa ohjeistusta. Maalämpökaivo-/energiakaivoehdot tullaan

sisällyttämään tonttien maanvuokrasopimuksiin, eikä hankkeen tontille tarvitse pyytää erillistä maanomistajan suostumusta.

https://www.hel.fi/static/kv/tontti/Maalampo/Vuokrauksia_koskeva_uusi_maalampoehto.pdf

Jos suunniteltu maalämpökaivo (-kaivot) aiotaan sijoittaa suosituksetäisyyksiä lähemmäksi tontin rajoja, hankkeelle tarvitaan naapurien suostumukset. Jos kaupunki omistaa viereisen alueen, maalämpökaivojen naapurin suostumukset kysytään Maa- ja kallioperäyksiköstä:

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/maankayttosopimukset/naapurilausunnot>

ja mahdolliselta naapuritontin maanvuokralaiselta.

9. LIITTYMINEN KUNNALLISTEKNIikkaAN

9.1 Vesijohto-, jätevesi- ja sadevesiviemäriiittymä

HSY Vesi Helsinki palvelee kaikissa vesi- ja viemäriverkkoon liittymistä koskevissa kysymyksissä.

Tietoa liittymisohjeista ja hinnastosta löytyy HSY:n internet-sivuilta

<https://www.hsy.fi/vesi-ja-viemarit/liittyminen-hsyn-vesi-ja-viemariverkostoihin/>

tai asiakaspalvelusta:

liitospöhtalausunnot ja sopimukset, puh. (09) 1561 2110

liitostyöt (09) 1561 3056 ja (09) 1561 3156.

Tontin haltija vastaa kustannuksellaan tonttikohtaisen liittymän rakentamisesta HSY Veden osoittamasta liittymiskohdasta uudisrakennukseen. Katualueen käytöstä peritään lisäksi kadunavausmaksu, joten kaikki liittymät kannattaa tehdä samalla kertaa.

9.2 Kaukolämpöliittymä

Liittymismaksun suuruus on tällä hetkellä 5 704 euroa ilman kaivutöitä (2022). Hintaan kuuluu putken rakentaminen kadulta kiinteistöön asennettavalle kaukolämpömittarille asti. Maanrakennustöistä vastaa liittymä. Mikäli kaivuutöiden halutaan sisältyvän liittymiseen, hinta on 6 820 euroa (2022).

Lisätietoa uuden kiinteistön liittämistä kaukolämpöverkkoon löytyy osoitteesta: www.helen.fi/kaukolampoon-liittyminen

Helen Oy vastaa tarjous- ja liittymisasioidissa tuleviin kysymyksiin numerossa (09) 617 8013, sähköposti: kaukolampoliittymat@helen.fi

9.3 Sähköliittymä

Omakotitaloa rakennettaessa edullisin ja helpoin tapa liittyä sähköverkkoon on tehdä jo työmaan ajaksi pysyvä liittymä. Pysyvä liittymiskaapeli kytketään tontille sijoitettavaan tonttikeskukseen. Työmaan aikana sähköä käytetään tonttikeskuksessa olevista pistorasioista ja rakennuksen valmistuttua keskus jää talon pääkeskukseksi. Tonttikeskuksen liittymä voi tilata kustannuksellaan Helsingin Energialta tai teettää omalla sähköurakoitsijalla.

Liittymisasiat ja sähkön käytön neuvonta: Helsingin Energia liittymäpalvelut (09) 617 8086, lisätietoja ja rakentajan ohje löytyy sivulta:

<https://www.helensahkoverkko.fi/sahkoliittymat/uusi-sahkoliittyma/sahkoliittyma-pientaloon>

9.4 Johtokartat, liikennejärjestelyt ja kaivuu- ja sijoitusluvat

Katutyöluvat

Kun katu-, puisto- tai muulla yleisellä alueella kaivetaan tai tehdään muuta työtä, tarvitaan katutyöluupa. Kaupunki perii alueen käytöstä vuokraa. Luvan myöntää alueiden käyttö ja –valvontayksikkö.

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/luvat>

Sijoitusluvat ja –suostumukset

Sijoituslupa tai suostumus tarvitaan johdoille, putkille, kaivoille, rakenteille ja laitteille, jotka sijoitetaan pysyvästi tontin ulkopuolelle kaupungin omistamille alueille.

Sijoitussuostumuksina käsitellään yhdyskuntaa palvelevat putket ja johdot kaivoineen. Sijoitussuostumus on maksuton, mutta välttämätön katujen rakenteiden ja infran kestävyys ja yhteensovittamisen vuoksi.

Sijoituslupina käsitellään muut rakenteet, jotka ylittävät rakennusjärjestyksen sallimat. Sijoituslupan hinta määräytyy lautakunnan vahvistaman hinnaston mukaisesti, ohjeita ja lisätietoa:

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/luvat/kaduilla-ja-puistoissa-tehtavat-tyot>

10 TYÖMAA-ALUEEN VUOKRAUS

Tontin ulkopuolisten alueiden käyttämisestä työmaa-alueena on sovittava palvelut ja luvat, alueidenkäyttö ja –valvontayksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

11. YHTEYSTIETOJA JA HYÖDYLLISIÄ LINKKEJÄ

Tontin vuokraus:

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit-yksikkö

PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki

Omakotitontit 2022-työryhmä:

Juha Heikkilä (09) 310 70964

Merja Mäkipää (09) 310 36453

Jaana Yli-Paunu (09) 310 31805
Sähköposti: etunimi.sukunimi@hel.fi

Vuokraoikeuden kirjaaminen ja kiinnitykset:

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Maaomaisuuden hallintatiimi
Pirjo Koskinen, puh (09) 310 36424

Geotekniikka:

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Maa- ja kallioperäyksikkö
asiakaspalvelu, puh. (09) 310 22111, geo@hel.fi

Maaperän pilaantuminen:

Johanna Hytönen, puh. (09) 310 36414
Satu Järvinen, puh. (09) 310 39225
Sähköposti: etunimi.sukunimi@hel.fi

Kaavoitus:

Asemakaavoitusyksikkö, käyntiosoite Työpajankatu 8
Yhteystiedot karttapalvelussa:
<https://kartta.hel.fi/?link=8LG6hV>
alueista vastaavat arkkitehdit:

Suutarila:

Ann Charlotte Roberts, (09) 310 37033

Alppikylä:

Johanna Mutanen, (09) 310 37299

Malmi: Saranakuja

Malmi-tiimi, Kaisa Jama, (09) 310 22980

Tapulikaupunki

Joakim Kettunen, (09) 310 37289

Mellunkylä: Kivikko, Kontula, Kurkimäki

Laura Viljakainen, (09) 310 37243

Mellunkylä: Mellunmäki, Naulakallio, Rukatunturintie

Kaisa Karilas, (09) 310 37315

Rakennuslupa, neuvonta:

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/ennakkotietoa-rakentamiseen/ohjeet-ja-neuvonta/palvelupiste-tellinki>

Lupaneuvonta, käyntiosoite: Työpajankatu 8

Rakennusluvan hakeminen:

Rakennusvalvonnan ohjeet pientalon rakennuttajalle:

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/uudisrakentaminen/rakennutan-pientalon/rakennutan-pientalon>

Rakennusvalvonnan aukioloajat ja yhteystiedot kaupunginosittain löytyvät karttapalvelusta:

<https://kartta.hel.fi/link/bf6fVs>

Suutarila 40

Malmi 38, Saranakuja

Suurmetsä 41, Alppikylä

Tapaninkylä 39, Tapulikaupunki

Mellunkylä 47

Rakennuslupakartat, maastoonmerkinnät, sijaintikatselmuksset, korkeudennäytöt

Palvelut ja luvat

Kaupunkimittauspalvelut

Työpajankatu 8

puh. (09) 310 22111

Sähköposti: kymp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi

www.hel.fi/www/Helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/maanmittauspalvelut/Mittauspalvelut+rakentajille/

Johtotiedot

Palvelut ja luvat

Kaupunkimittauspalvelut

Johtotietopalvelu

puh. (09) 310 31940

Sähköposti: johtotietopalvelu.kmo@hel.fi

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/palvelut/palvelukuvaus?id=3282>

Katutyö lupa, sijoitusluvat- ja suostumukset

Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelu

puh. (09) 310 22111

Sähköposti: alueidenkaytto@hel.fi

www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/luvat

Kunnallistekniikan rakentaminen:

STARA (kaupunkitekniikka, rakentaminen)

Suutarila, Alppikylä

tuotantopäällikkö Olli-Pekka Vatanen

puh. 310 39229

Mellunkylä

tuotantopäällikkö Jukka Kurko

puh. 310 39240

Vesi- ja viemäri liittymät

HSY Vesi Helsingin asiakaspalvelu

Liittymis- ja liittymisohjeet, liitospöytäkirjat ja liittymisohjeet

puh. (09) 1561 2110

Liitostyöt

puh. (09) 1561 3056 ja (09) 1561 3156

<https://www.hsy.fi/vesi-ja-viemarit/liittyminen-hsyn-vesi-ja-viemariverkostoihin/>

Kaukolämpö:

Helen Lämpö

Asiakaspalvelu tarjous- ja liittymisasioidissa puh. (09) 617 8013

Sähköposti: kaukolampoliittymat@helen.fi

www.helen.fi/kaukolampoon-liittyminen

Sähköliittymä:

Helen Sähköverkko Oy

puh. 09 617 8086

<https://www.helensahkoverkko.fi/yhteystiedot/ota-yhteytta>

<https://www.helensahkoverkko.fi/sahkoliittymat/uusi-sahkoliittyma/sahkoliittyma-pientaloon>

Paikkatietopalvelu

Avoimessa kartta- ja paikkatietopalvelu on yksityiskohtaista ja tarkkaa tietoa koko Helsingistä, sieltä löytyy monipuolisia karttoja, ilmakuvia, lakisääteisiä suunnitelmia ja kiinteistökohtaisia tietoja.

<http://kartta.hel.fi>

Palvelukartta

Kartalta löytyy suurin osa Helsingin palveluista ja toimipisteistä, mm. koulujen, päiväkotien ja terveyspalvelujen sijainti.

<http://www.hel.fi/palvelukartta>

Rakennutan pientalon -sivusto

Pääpiirteissään Helsinkiin toteutettavan pientalohankkeen eri vaiheet verkkosivulinkkien avulla tontin hankinnasta loppukatselmukseen, jotta rakennushankkeeseen ryhtyvä hahmottaa paremmin, kuinka haastavaa rakentaminen on.

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/ennakkotietoa-rakentamiseen/ohjeet-ja-neuvonta/pientalon-rakentaminen>

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/uudisrakentaminen/rakennutan-pientalon/rakennutan-pientalon>

OMAKOTIALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

(jäljempänä vuokrasopimus)

**VUOKRASOPIMUKSEN
NUMERO**

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

**VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS**

Maanvuokralain (258/1966) 3 luvun mukainen muu asuntoalueen vuokra

**VUOKRANANTAJA
Y-TUNNUS**

Helsingin kaupunki
0201256-6
kaupunkiympäristön toimiala
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Vuokrasopimuksessa ilmaisulla kaupunki tarkoitetaan soveltuvien osien myös kaupungin muita tahoja.

(jäljempänä myös "kaupunki")

VUOKRALAINEN

Vuokrasopimuksessa ilmaisulla vuokralainen tarkoitetaan kaikkia vuokralaisia yhdessä, ellei jonkin kohdan osalta ole toisin nimenomaisesti mainittu.

(jäljempänä "vuokralainen")

Edellä mainitut vuokranantaja ja vuokralainen jäljempänä yhdessä "sopijapuolet".

VUOKRA-AIKA

VUOKRA-ALUE

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT:

1 § Vuokranmaksu

1.1 § Vuokra ja sen maksaminen

Alkuvuosivuokra on X XXX euroa (asuin X XXX k-m² x X XXX euroa/k-m² x 4 %).

Tammikuun 1. päivästä 2023 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua XXXX (XX/202X, perusindeksi). Tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden indeksin pistelukujen keskiarvoa. Vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla alkuvuosivuokra saadulla luvulla.

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuosivuokra on 31.12.2022 saakka X XXX euroa.

Vuokran maksu alkaa XX.XX.202X. Lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella yli kahden (2) kuukauden ajalta maksettu vuokra on hyvitetty ajallisesti tämän pitkäaikaisen vuokrasopimuksen mukaisesta vuokrasta. Lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkamisista ei suoriteta vuokran hyvitystä, ellei jatkaminen ole perustunut vuokranantajan vastuulla oleviin syihin.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran vuosittain vuokranantajalle:

- (a) yhdessä erässä, jolloin eräpäivä on 30.6.
- (b) kahdessa yhtä suuressa erässä, jolloin eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.
- (c) neljässä yhtä suuressa erässä, jolloin eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

1.2 § Vuokran korotus muutostilanteissa

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on muualla mainittu, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin- ja/tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin X XXX k-m².

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokra-alueen ja/tai kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten perusteella edellyttäen, että vuokralainen ryhtyy toteuttamaan muutoksen mukaista rakennusoikeutta hakemalla tarvittavia viranomaislupia.

Edellä mainituissa muutostilanteissa vuokranantajalla on oikeus määrittää muutoksen kohteena olevan rakennusoikeuden vuokra muutoshetken markkina-arvon mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen välittömästi ilmoittamaan vuokranantajalle edellä mainituista muutoksista. Tällöin vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa kahden kuukauden kuluttua kohdassa 6.2 mainittujen muutossuunnitelmien tutkimista seuraavan kuukauden alusta lukien. Mikäli vuokralainen laiminlyö velvoitteensa muutoksista ilmoittamiseen, vuokranantajalla on oikeus periä tältä osin vuokraa takautuvasti sen jälkeen, kun tässä kohdassa 1.2 mainittu muutos on tullut vuokranantajan tietoon.

1.3 § Viivästysseuraamukset (viivästyskorko ja perimispalkkio)

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle erääntyneille vuokraerille ja muille vuokrasopimukseen perustuvilla saatavilla eräpäivästä lukien maksupäivään saakka viivästyskorkoa kulloinkin voimassa olevan korkolainsäädännön mukaisesti sekä korvaamaan vuokranantajan kohtuulliset perimiskulut.

2 § Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan vuokra-alueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin. Mikäli vuokranantaja on hakenut edellä mainittuja kiinteistötoimituksia, vuokralainen on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet kustannukset vuokranantajalle.

Lisäksi vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-aikana edellä mainittujen kiinteistötoimitusten hakemisesta, mikäli vuokra-alueen muutokset aiheutuvat vuokralaisen aloitteesta ja/tai palvelevat kokonaan tai pääosin vuokralaisen hanketta. Kiinteistötoimitusten hakemiseen tulee saada vuokranantajan suostumus.

3 § Vapaa siirto-oikeus, vuokraoikeuden kirjaaminen ja vuokranantajalle annettava vakuus

3.1 § Vapaa siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan suostumusta siirtää vuokraoikeutta (vuokra-alue) rakentamattomana toiselle. Ellei asuinrakennusta ole toteutettu vuokra-alueelle vähintään rakennusvalvontapalveluiden käyttöönottokatselmuksessa edellytettävään kuntoon, niin tällöin vuokra-alue määritellään rakentamattomaksi. Mikäli vuokralainen ei noudata mainittua ehtoa, vuokralainen on velvollinen suorittamaan tämän sopimuksen 23 §:n mukaisesti vuokranantajalle sopimussakkoa.

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle (vapaa siirto-oikeus).

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

3.2 § Vuokraoikeuden kirjaaminen, kiinnityksen vahvistaminen ja panttikirja

Vuokralainen valtuuttaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisella vuokranantajan hakemaan vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista sekä vuokranantajan hyväksi parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella sijaitseviin/toteutettaviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään () euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että hakemus sisältää peruuttamattoman määräyksen merkitä vuokranantaja pantin saajaksi kuhunkin edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettuun sähköiseen panttikirjaan.

Mikäli maanvuokraa korotetaan, vuokranantajalla on oikeus kaikissa tapauksissa vuokranantajan määrittelemään vuokran korotusta vastaavaan parhaalla mahdollisella etusijalla olevaan kiinnitykseen. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan pantinhaltijoilta suostumukset edellä mainittuihin vuokranantajan hyväksi tehtäviin kiinnityksen enimmäismäärää koskeviin muutoksiin.

3.3 § Panttaussitoumus

Vuokralainen panttaa kunkin edellä mainitun panttikirjan vuokranantajalle vakuudeksi tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden, kuten vuotuisen vuokranmaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen, suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Mikäli vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut erääntyneet saatavat maksamatta, vuokranantajalla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

3.4 § Pantin tuotto

Vuokralaisen antama panttaussitoumus kattaa myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Mikäli vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada esimerkiksi edellä mainittu huoneenvuokra välittömästi huoneenvuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen siihen saakka, kunnes vuokrasopimukseen perustuvat maksuvelvoitteet on suoritettu kokonaisuudessaan vuokranantajalle.

4 § Vuokraoikeuden siirron kirjaaminen ja ilmoittaminen

Uusi vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeuden siirron tapahduttua vuokraoikeutensa siirron kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Lisäksi uuden vuokralaisen on viipymättä siirron tapahduttua toimitettava vuokranantajalle jäljennös luovutusasiakirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoitettava samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Tällöin vuokralainen on velvollinen myös antamaan siirronsaajana olevalle uudelle vuokralaiselle vuokraoikeuden siirtoa koskevassa luovutusasiakirjassa tai muussa saannon perusteena olevassa asiakirjassa tiedot vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on voinut tai voi aiheuttaa maaperän, pohjaveden tai sedimentin pilaantumista, sekä tiedot tehdyistä pilaantuneisuustutkimuksista, puhdistustoimenpiteistä sekä maaperään sijoitetuista jätteistä kuten esimerkiksi tuhkasta ja betonista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava vuokra-alue.

Myös edellinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta kirjaamisviranomaisen kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä eräänntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrat ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

5 § Vuokra-alueen hallinnan luovuttaminen

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta eikä sen osaa toisen hallintaan (kuten alivuokraus tai jälleenvuokraus).

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus huoneenvuokrasopimuksin vuokrata vuokra-alueella oleva rakennus tai sen osa (huoneisto) sekä siihen liittyvä mahdollinen maa-alue toisen käytettäväksi huoneiston yhteydessä tämän vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokralainen ei kuitenkaan tällöin vapaudu miltään osin tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista eikä vastuista suhteessa vuokranantajaan.

6 § Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella vuokra-alueen ja kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen asemakaavan, rakennusluvan ja tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Vuokra-alueen suunnittelu, rakentaminen ja muut toimenpiteet tulee suorittaa siten, ettei vuokra-alueen ja sen rakennusten toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa, eikä vaaraa vuokra-alueen ja sitä ympäröivien alueiden käyttäjille. Sama velvollisuus koskee myös vuokra-alueen alapuolella, ja sen ympäristössä mahdollisesti sijaitsevia tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitettuja rakennuksia, rakenteita, maanalaisia tiloja, yleisiä alueita, johtoja, putkia ja vastaavia.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat ja rakentamisen tarvittavilta osin yleisten alueiden sekä muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Vuokra-alueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

6.1 § Viranomaismääräysten ja ohjeiden noudattaminen

Vuokralainen on vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa velvollinen kustannuksellaan muun ohella noudattamaan:

- vuokra-aluetta koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin poikkeamispäätöstä,
- kulloinkin voimassa olevaa vuokranantajan laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”, ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita tai vuokranantaja toisin määrää, ja
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita.

6.2 § Suunnitelmien esittäminen sekä lupien hankkiminen ja noudattaminen

Kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) suunnitelmat (pääpiirustukset) on sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemisen yhteydessä vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) tutkittavaksi.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan vuokra-alueen rakennus- ja muutostöiden edellyttämät rakennus- ja muut vastaavat luvat sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Lisäksi muun muassa katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelujen alueidenkäyttö ja -valvonta yksikön (jäljempänä ”Alueidenkäyttö ja -valvonta”) ohjeistuksen mukaisesti kaivu- ja sijoitusluvat/sijoitussopimukset sekä tarvittavat työmaa-alueiden vuokraukset. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

Mikäli vuokrasuhteen aikana esimerkiksi vuokra-alueelle rakennettujen tilojen tai niiden osien käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai vuokra-alueelle rakennetaan lisää kerrosalaa, muutossuunnitelmat (pääpiirustukset) on esitettävä edellä tässä kohdassa 6.2 mainituin tavoin vuokranantajan tutkittavaksi.

Vuokranantaja tutkii suunnitelmien vuokrasopimuksen mukaisuuden ja vuokran määräytymistä varten kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen kerrosalamäärän (k-m²) siten kuin edellä kohdassa 1.2 on mainittu.

6.3 § Rakentamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella vuokra-alueen ja kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen täysin valmiiksi viranomais-ten hyväksymään kuntoon tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Rakennusta/rakennuksia ei saa ilman vuokranantajan lupaa kokonaan eikä osittain purkaa.

Mikäli yksi tai useampi rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus maanvuokralain mukaisesti. Vuokranantajalla ei ole kuitenkaan oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen.

7 § Muut suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitavat asiat

Vuokralainen on lisäksi vuokra-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan muun muassa seuraavista seikoista ja ryhtymään niiden edellyttämiin toimenpiteisiin:

7.1 § Pohjaveden ja hulevesien hallinta

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, ettei rakennuksen toteuttaminen, käyttö, ylläpito, korjaaminen eikä uudistaminen aiheuta muutoksia orsi- ja pohjavesiolosuhteisiin. Vuokralainen on kaupungin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan esittämään orsi- ja pohjaveden hallinnasta sekä tarkkailusta erikseen suunnitelman rakennusvalvontapalveluiden hyväksyttäväksi.

Samoin vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan vuokra-alueen osalta hulevesien hallinnasta ja noudattamaan kaupungin asiasta mahdollisesti antamia ohjeita.

7.2 § Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen perustamistavan suunnittelusta ja valinnasta.

7.3 § Maaperän radonpitoisuuteen ja alueen tulvimiseen varautuminen

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä huolehtimaan viranomaisohjeiden ja määräysten edellyttämällä tavalla siitä, ettei vuokra-alueen eikä sen ympäristön mahdollisesta maaperän radonpitoisuudesta eikä mahdollisesta tulvimisesta aiheudu vahinkoa eikä haittaa vuokra-alueelle, vuokra-alueella oleville ihmisille, rakennuksille, puustolle eikä muulle omaisuudelle.

7.4 § Vuokra-alueen maa- ja kiviaines sekä puut

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne omalla kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan.

Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottoaikkaa, eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Vuokra-alueella tämän vuokrasuhteen alkaessa sijaitsevat puut ovat kaupungin omaisuutta. Vuokralainen on oikeutettu kaatamaan vuokra-alueella esimerkiksi rakennuksien, kulkuteiden ja johtoalueiden kohdilta puut parhaaksi katsomallaan tavalla sen jälkeen, kun säännösten ja kaupungin ohjeistuksen mukaiset luvat puiden kaatamiselle on saatu.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimitamaan ne kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin suorittamassa puustokatselmuksessa.

Vuokra-alueen rakentamattomalla osalla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä vuokranantajan luvatta kaataa. Kaupungilla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätyt tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin suojattava.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee vuokranantajan toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

7.5 § Työmaa

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäriöille kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Vuokra-alueen ulkopuolisten tontti-, katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Alueidenkäyttö ja -valvonnan ohjeistuksen mukaisesti. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään vuokra-alueen vuokranantajan mahdollisesti antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

7.6 § Johdot, viemärit, laitteet ja niiden siirrot

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja tai liikenteen ohjauslaitteita.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen vuokra-alueella. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta toiselle.

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, vuokralainen on velvollinen välittömästi ilmoittamaan asiasta vuokranantajalle. Tällöin vuokranantaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen omistajien kanssa ja suorittamaan siirroista aiheutuvat kustannukset.

Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksessa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

7.7 § Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

[Täydennetään tarvittaessa tonttikohtaisella ehdolla]

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella ja sen maaperässä mahdollisesti sijaitsevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, 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 edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

8 § Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

[Täydennetään tonttikohtaisella erityisehdolla]

9 § Vuokralaisen vastuu maaperästä

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alueen maaperä, pohjavesi, eikä sedimentti vuokralaisen toimesta eikä muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti vuokranantajalle sekä estämään pilaantumisen leviämisen. Vuokralainen on velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen jäljempänä kohdassa 19.1 mainitun mukaisesti.

Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä eikä luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

10 § Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta kulloinkin antamia määräyksiä. Lisäksi vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan haitallisten vieraslajien torjunnasta vuokra-alueella.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontapalveluiden ohjeistuksen vastaisesti kaataa.

Vuokralainen on velvollinen tarkkailemaan ja huolehtimaan vuokra-alueella sijaitsevien puiden kunnosta sekä ryhtymään kustannuksellaan tarvittaviin toimenpiteisiin huonokuntoisista puista mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen torjumiseksi. Vuokralainen vastaa puista aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seuraamuksista.

11 § Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Siihen asti, kunnes alueen asemakaava on vahvistettu ja katu on luovutettu tai katsottava luovutetuksi yleiseen käyttöön (kadunpitopäätös), vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtaana puolet alueeseen rajoittuvaan tiemaa-han kuuluvan, yleistä liikennettä varten osoitetun tien leveydestä ja po. tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus.

12 § Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen toteuttamisen yhteydessä kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja/tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita

ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset vuokranantajan hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin. Vuokranantajan niin vaatiessa rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt tulee myös merkitä kiinteistörekisteriin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa on tällöin sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä, näiden kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämien välttämättömien rasitteenluonteisten asioiden, rasitteiden eikä yhteisjärjestelyiden sopimisesta/perustamisesta mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää sen omistuksessa olevien tonttien osalta tai myymällä luovutettavien tonttien luovutusasiakirjoissa.

Lisäksi kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia vuokra-alueella sijaitsevia tai sinne toteutettavia viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla vuokra-alueen osilla edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Tällöin kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista vuokra-alueelle. Vuokranantajan tulee suorittaa edellä mainittuja rasitteita ja rasitteenluonteisia asioita koskevat rakentamistoimenpiteet aiheuttaen mahdollisimman vähäistä haittaa vuokralaiselle. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vuokranantajan kanssa sekä sijoitusluvista/sijoitussopimuksista tai muista vastaavista luvista Alueidenkäytön ja -valvonnan kanssa.

Mikäli kaupungin myymällä luovuttamat tontit, vuokranantajan omistuksessa olevat tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä siten, että osapuolten kohtuulliset intressit tulevat huomioiduksi sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien/sijoitussopimusten tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää Alueidenkäyttö ja -valvonta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

13 § Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta korvauksetta sallimaan tarpeellisten joih-tojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle tai sen yli.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan jakokaapin tai muuntamon rakentamisen, käytön, ylläpidon ja uudistamisen vuokra-alueella. Helen Sähköverkko Oy vastaa jakokaapin tai muuntamon osalta kaikista kustannuksista, ellei kaupungin kanssa asiassa muuta sovita.

14 § Maanalaiset hankkeet

Vuokranantajalla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

15 § Energiakaivot

Vuokralaisella on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennusten viilentämiseksi toteuttaa vuokra-alueelle tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä energiakaivoja laitteistoi-neen kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, viranomaisohjeiden ja tätä varten myönnettävien viranomaislupien mukaisesti. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa vuokranantajan mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien suostumusta energiakaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta vuokra-alueen osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Mikäli vuokralainen on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, vuokralainen on vuokranantajan ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan omistajan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa energiakaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa vuokranantajan vuokralaiselle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

Vuokranantaja korvaa edellä mainitussa irtisanomistilanteessa energiakaivojen käytön estymisestä ja poistamisesta johtuvat välittömät vahingot edellyttäen, että toimenpiteistä ja kustannuksista sovitaan vuokranantajan kanssa etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Korvattavia kustannuksia ovat energiakaivojen keruulaitteiston poistamisesta ja täyttämisestä sekä korvaavan vastaavan tasoisen energijärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttökustannusten ja/tai energijärjestelmän ylläpitokustannusten nousua.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää edellä mainitun korvauksen maksamista koskeva velvollisuus kolmannelle.

16 § Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä vuokranantajalle tai tämän edustajalle pääsy kaikkiin tiloihin.

Mikäli katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

17 § Vuokra-alueen osan luovuttaminen yleistä tarvetta varten

Mikäli vuokranantaja tarvitsee vuokra-aikana osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralainen on velvollinen kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovuttamaan sitä varten tarvittavan alueen. Tämä ei kuitenkaan koske vuokra-alueen osaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon teknisen arvon mukaan. Mikäli sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen korvauksen määrästä, sitoutuvat sopijapuolet hankkimaan asiasta ulkopuolisen asiantuntijan lausunnon ja noudattamaan lausunnossa esitettyä.

Korvausta ei makseta ylellisyyslaitteista eikä vuokra-alueen pinta-alan pienentymisestä.

18 § Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen vuokranantajan tuolloin määrittelemän uusien ehtojen edellyttäen, että

- vuokra-alue päätetään vuokrata samanlaiseen käyttötarkoitukseen,
- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa ja
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

19 § Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

19.1 § Maaperän pilaantuminen sekä vuokra-alueen puhdistaminen ja siivoaminen

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta sekä siellä säilytetyistä jätteistä ja aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän, pohjaveden tai sedimentin pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on kustannuksellaan teetettävä ulkopuolisella asiantuntijalla tutkimukset koskien vuokra-alueen maaperän, pohjaveden ja sedimentin pilaantuneisuutta sekä toimitettava tutkimustulokset vuokranantajalle.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän, pohjaveden ja sedimentin siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle eikä sen käytölle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle puhdistamisesta loppuraportin.

[TÄTÄ EHTOA NOUDATETAAN VAIN LUOVUTUKSISSA, JOISSA VUOKRA-ALUE ON PUHDISTETTU RISKINARVION PERUSTEELLA JA JOISSA VUOKRA-ALUEELLE ON JÄTETTY PILAANTUNUTTA MAATA (PIMA):

Edellä mainittu puhdistamisvelvollisuus koskee vuokrasuhteen aikana aiheutuneen pilaantumisen puhdistamista. Lisäksi puhdistamisvelvollisuus koskee ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista, jos pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen ja/tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta.]

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta tai vuokralaisen taikka vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen kustannuksellaan myös tämän

tutkimisesta ja puhdistamisesta. Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen myös siivoamaan vuokra-alueen.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä 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 ja kohdassa 19.2 §:ssä mainitusta lunastushinnasta.

19.2§ Kaupungin lunastusvelvollisuus

Vuokra-ajan päättyessä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevat vuokralaisen omistamat rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi. Kaupunki maksaa lunastuskorvauksena vuokralaiselle 80 % rakennusten markkina-arvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana oletuksella, että maanvuokrasopimus olisi jatkettavissa vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtana kaupungin vastaavilla asuintonteilla muutoinkin käytettävien tavanomaisiin vuokrasopimusehdoin ja käypään maanvuokraan sijainti, käyttötarkoitus ja ominaisuudet huomioon ottaen.

Markkina-arvon määrittelyssä rakennukset huomioidaan siinä kunnossa, missä rakennukset vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana ovat, eikä määrittelyssä huomioida ylellisyyslaitteita eikä laitteita ja/tai rakennelmia, jotka eivät palvele välittömästi vuokrasopimuksen mukaista käyttötarkoitusta.

Mikäli sopijapuolet eivät kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokranantaja on tehnyt vuokralaiselle kirjallisen ehdotuksen lunastuskorvauksesta, saa sovittua lunastuskorvauksen määrää, kaupunki suorittaa lunastuskorvauksena vuokralaiselle 60 % rakennusten teknisestä nykjarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Tällöin teknistä arvoa määritettäessä ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa, eikä ylellisyyslaitteita.

Lunastuskorvauksen maksamisen edellytyksenä on, että vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa. Kaupungilla on oikeus kuitata lunastuskorvauksesta mahdolliset tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet saatavat, mikä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle tai jäljempänä kohdassa 19.3 mainituin tavoin pantinhalijoille.

Lunastuskorvausta ei suoriteta, mikäli vuokrasuhde päätetään vuokralaisen vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella.

Mikäli vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus pidennetyin vuokra-ajan loppuun tai siihen saakka, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Mikäli vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin on vahvistettu velan vakuudeksi kiinnityksiä, vuokranantaja suorittaa pantinhaltijoille edellä mainitun lunastushinnan, vuokranantajan tämän vuokrasopimuksen perusteella olevat saatavat siitä ensin vähennettynä, etuoikeusjärjestyksen mukaisesti, todellisia saatavia vastaan, kuitenkin enintään kiinnitetyn saamisen määrän, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

Selvytyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan vuokrasuhteen päättyessä vuokra-alueelta poistamaan lunastamatta jäävät rakennukset ja muun vuokra-alueella sijaitsevan omaisuutensa ottaen huomioon kohdassa 19.3. mainitut ehdot rakennusten poistamisesta ja suojelluista rakennuksista.

19.3 § Lunastusvelvollisuudesta vapautuminen ja rakennusten poistaminen vuokra-alueelta

Mikäli vuokranantaja tarjoaa ennen vuokra-ajan päättymistä vuokralaiselle vuokra-ajan pidentämistä tuolloin kaupungin vastaavanlaisissa maanvuokrauksissa käyttämin tavanomaisin ehdoin ja käyväällä vuokralla vuokra-alueen sijainti, käyttötarkoitus ja ominaisuudet huomioon ottaen vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan rakennuksista lunastusta.

Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois myös omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella sijaitsevan omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen myös siivoamaan vuokra-alueen ja tasaamaan sen kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Mikäli kuitenkin rakennusta ei saa purkaa suojelumääräyksen tai muun syyn vuoksi, vuokralainen on tällöin velvollinen luovuttamaan rakennuksen korvauksetta vuokranantajan omistukseen.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut vuokra-alueella sijaitsevaa omaisuuttaan sekä puhdistanut ja siivonnut vuokra-alueen, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat vuokralaiselta ja lunastushinnasta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella sijaitseva 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.

19.4§ Käyttökorvaus

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaksinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

20 § Lisäehdot

21 § Ilmoitukset ja tiedoksiannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään, kotipaikkaa sekä posti-, sähköposti- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset, kuten vuokrasopimuksen päättämistä koskevat ilmoitukset, ja kehotukset lähettämällä ne vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan posti-, sähköposti- tai laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty vuokranantajalle viimeksi ilmoitettuun posti-, sähköposti- tai laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän vuokrasopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

22 § Vastuuvapauslausekkeet

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä vuokrakohteen tai sen käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Vuokranantaja ei myöskään vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi vuokra-alueella ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta.

Vuokranantaja ei myöskään vastaa vahingoista, mikäli viivästymisen johtuu vuokra-alueella sijaitsevien käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtämisistä.

Lisäksi vuokranantaja ei vastaa vahingoista, jotka aiheutuvat vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisen tai maaperän ja veden ym. puhdistamisen johdosta tai mikäli vuokra-alueella ei muista syistä saada rakennuskelloseksi vuokralaisen hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka vuokralainen joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

Vuokranantaja ei myöskään vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että vuokralaisen hanketta koskevat luvat tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen,

ylemmän toimielimen päätöksen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy. Tällöin vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

23 § Sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö kohdassa 6.3 sovitun rakentamisveloitteen määräaikojen suhteen, vuokranantajalla on oikeus periä vuokra-alueesta kaksinkertaista vuokraa siltä ajalta, kun rakentamisvelvollisuus on täyttämättä.

Mikäli vuokralainen siirtää ilman vuokranantajan suostumusta vuokraoikeuden (vuokra-alueen) rakentamattomana toiselle tai mikäli vuokralainen muutoin ei noudata tämän vuokrasopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, eikä vuokranantajan kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta enintään (50 000) euroa.

Edellä mainitun sopimussakon enimmäismäärä korottuu kaksinkertaiseksi 20 vuoden välein vuokrasuhteen alkamisesta lukien.

24 § Vahingonkorvaus

Edellä kohdassa 23 sovitun sopimussakon lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tämän vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisesta tai noudattamatta jättämisestä aiheutuneet välittömät ja välilliset vahingot täysimääräisesti.

25 § Vuokrasopimuksen ehtojen muuttaminen

Vaikka jokin tämän vuokrasopimuksen ehto katsotaan pätemättömäksi, mitättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi lainsäädännön, verotuksen muutoksen, viranomaismääräyksen tai tai muun syyn takia, se ei vaikuta vuokrasopimuksen tai sen muiden ehtojen lainmukaisuuteen, pätevyteen tai täytäntöönpanokelpoisuuteen.

Sopijapuolet sitoutuvat kuitenkin tämän kohdan 26 tarkoittamissa tilanteissa neuvottelemaan vuokrasopimuksen muuttamisesta ja mainitun ehdon/ehtojen korvaamisesta siten, että sopijapuolten alkuperäinen yhteinen sopimustahto sekä vuokrasopimuksen tarkoitus ja luonne toteutuvat mahdollisimman tarkasti.

26 § Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat on pyrittävä ensisijaisesti ratkaisemaan vuokranantajan ja vuokralaisen välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopimukseen, niin vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat voidaan saattaa ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

27 § Organisaationimikkeet

Tähän vuokrasopimukseen on merkitty kaupungin tahot sellaisina kuin ne ovat vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä. Mainitut tiedot voivat muuttua vuokrasuhteen aikana.

28 § Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä kuun päivänä 20

Helsingin kaupunki

15.10.2021

KAIVU- JA LOUHINTATOIMENPITEIDEN SUORITTAMINEN SEKÄ KAADETTAVAT PUUT

1. Yleistä

Tällä ohjeella pyritään selventämään kaivettavien ja louhittavien massojen sekä kaadettavien puiden osalta vuokraehtoja sekä esitetään tarvittavat yhteyshenkilöt. Lisäksi on täsmennetty pilaantuneisiin maihin liittyviä käytäntöjä. Edelleen ohjeessa annetaan tontin varauksensaajalle (hankkeen toteuttajalle) tietoa tontilla ja yleisillä alueilla mahdollisesti oleviin kunnallisteknisiin johtoihin ym. liittyen.

Ohjetta voi käyttää esimerkiksi liitteenä maanrakennuksen urakka-asiakirjoissa ja tarjouspyynnöissä.

Tontinvarauspäätös ei oikeuta hankkeen toteuttajaa suorittamaan tontilla maanrakennus- tai muita rakentamistoimenpiteitä. Näistä tulee sopia kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Katu- ja muilla yleisillä alueilla suoritettaville maankaivu- ja ym. toimenpiteille tulee hankkia lupa etukäteen kaupunkiympäristön toimialan alueiden käyttö ja valvonta yksiköstä (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/luvat/>).

2. Pilaantumaton maa- ja kiviaines

Vuokra-alueen rakentamisesta muodostuvat maa- ja kiviainekset ovat ensisijaisesti kaupungin omaisuutta. Hankkeen toteuttaja kuljettaa hyötykäyttökelpoiset maa-ainekset korvauksetta Helsingin kaupungin osoittamaan paikkaan hyödynnettäväksi. Hankkeen toteuttaja vastaa toimittamisesta maa-ainestiedoista ja niiden oikeellisuudesta. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- tai kiviaineksille hyödyntämispaikkaa tai niiden laatu poikkeaa ilmoitetusta, ovat ne hankkeen toteuttajan vastuulla ja omaisuutta. Tällöin hankkeen toteuttajan on toimitettava ne kustannuksellaan hyödynnettäväksi tai luvanmukaiseen vastaanottoaikaan.

Vuokra-alueen rakentamisesta vastaa hankkeen toteuttaja. Hankkeen toteuttajan tulee toimittaa rakennuslupahakemuksen yhteydessä laadittava selvitys kaivu-, rakennus- ja purkujätteen käsittelystä sähköpostitse Mikko Suomiselle (mikko.suominen@hel.fi) ja Markku Nevalaiselle (markku.nevalainen@hel.fi) ennen kaivutöiden aloittamista.

15.10.2021

Edellä mainittujen asioiden osalta tulee olla yhteydessä:

- kaupungin massakoordinaattori Mikko Suominen, puh. 09 310 39232 tai 050 380 1002, mikko.suominen@hel.fi
- Stara, ympäristöinsinööri Markku Nevalainen, puh. 09 310 39242 tai 050 560 9142, markku.nevalainen@hel.fi

Kaupunki kannustaa rakennuttajia kilpailuttamaan rakennusurakat kiertotaloutta edistävillä tavoilla (Kaivumaiden, kiviaineksen ja purkumateriaalien käsittelyohje).

3. Pilaantunut maa-aines

Kaupunki teettää harkintansa mukaan luovutettavien tonttien maaperän pilaantuneisuusselvitykset ennen alueen vuokraamista.

Jos alue on pilaantunut, tontin kunnostamisesta sovitaan tapauskohtaisesti vuokraehdoissa. Kunnostaminen tehdään yleensä rakentamisen yhteydessä. Maanrakennustyön aloittamisajankohta tulee ilmoittaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun vähintään kahta viikkoa ennen töiden aloittamista.

Mikäli varauksensaaja tai vuokralainen epäilee puhtaaksi oletetun tontin maaperän olevan pilaantunut, tämän tulee ottaa **ennen töihin ryhtymistä** yhteyttä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asiantuntijoihin.

Kaupunki maksaa maaperän pilaantumisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Pois kaivettava maa luokitellaan pilaantuneeksi, kun maassa olevien haitta-aineiden pitoisuudet ylittävät valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiset alemmat ohjearvot. Kustannukset korvataan ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa **ennen niiden toteuttamista**. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

15.10.2021

Maaperään liittyvissä asioissa tulee olla yhteydessä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun:

- projektipäällikkö Tuuli Aalto, puh. 09 310 21358 tai 040 661 5415, tuuli.aalto@hel.fi
- projektipäällikkö Piia Häkkinen, puh. 09 310 27274 tai 040 727 3508, piia.hakkinen@hel.fi
- projektipäällikkö Johanna Hytönen, puh. 09 310 36414 tai 050 587 2930, johanna.hytonen@hel.fi
- johtava ympäristöasiantuntija Kati Valkama, puh. 09 310 36573 tai 040 671 7382, kati.valkama@hel.fi
- tiimipäällikkö Satu Järvinen, puh. 09 310 39225 tai 050 380 1015, satu.jarvinen@hel.fi

4. Jätettä sisältävät maa-ainekset ja maanalaiset vanhat rakenteet

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, asfaltointi, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu **ennen toimenpiteeseen** ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Jos vuokra-alueelta löytyy vaarallista jätettä tai merkittäviä määriä muita jätteitä, tulee vuokralaisen olla yhteydessä

15.10.2021

kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun:

- vuokrauksen valmistelija
- kohdassa 3. mainitut henkilöt

5. Kaadettavat puut

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne Staran osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan Staran suorittamassa puustokatselmuksessa.

Rakennettavilta tonteilta kaadettavista puista tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Staraan:

- työnjohtaja Tero Nenonen, puh. 09 310 78811 tai 0500 445579, tero.nenonen@hel.fi

Puiden kaadosta **rakennetuilta tonteilta** tulee olla yhteydessä rakennusvalvontapalveluun, puh. 09 310 2611 (ohjeita: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/ennakkotietoa-rakentamiseen/ohjeet-ja-neuvonta/>).

6. Tontilla ja yleisillä alueilla olevat kunnallistekniset johdot, laitteet ja rakenteet

Hankkeen toteuttajan tulee hankesuunnittelun alkuvaiheessa selvittää kaupunkiympäristön toimialan johtotietopalvelusta, sijaitseeko tontilla mahdollisesti käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, laitteita tai muita rakenteita. Hankkeen toteuttajan tulee samalla selvittää tontin läheisyydessä katu- tai muilla yleisillä alueilla olevien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja muiden rakenteiden sijainti.

Mikäli tontilla on kunnallisteknisiä johtoja ym., hankkeen toteuttajan tulee olla viipymättä yhteydessä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun johtosiirtotarpeen selvittämiseksi ja mahdollisesti vaadittavista johtosiirroista sopimiseksi.

15.10.2021

Mikäli hankkeen toteuttaminen voi vaikuttaa myös katu- tai muilla yleisillä alueilla oleviin kunnallisteknisiin johtoihin ym., hankkeen toteuttajan tulee selvittää johtotietopalvelusta näiden johtojen ym. omistajat sekä sopia omistajien kanssa kaikista mahdollisesti vaadittavista luvista, väliaikaisjärjestelyistä tai muista toimenpiteistä hyvissä ajoin ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Hankkeen toteuttajan tulee suunnitella ja toteuttaa tonttinsa siten, etteivät tontille jäävät tai tontin läheisyydessä katu- tai muilla yleisillä alueilla olevat kunnallistekniset johdot ym. rakentamisen johdosta vahingoitu. Hankkeen toteuttajan velvollisuuksiin kuuluu sisällyttää tarvittavat maininnat tontin rakentamista koskeviin urakka-asiakirjoihin sekä antaa rakennustoimenpiteitä suorittavalle riittävät tiedot ja ohjeet vahinkojen välttämiseksi.

Johtotietojen selvittämiseksi ota yhteyttä kaupunkiympäristön toimialan johtotietopalveluun:

- e-asiointi: <https://asiointi.hel.fi/wps/myportal/sahkoinen-asiointi/static/johtoselvitys>
- sähköposti: johtotietopalvelu@hel.fi
- puh. 09 310 31940
- palvelupiste kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa osoitteessa Työpajankatu 8

Kaupunkiympäristön toimialalla maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa asiaa hoitaa:

- tiimipäällikkö Satu Järvinen, puh. 09 310 39225 tai 050 380 1015, satu.jarvinen@hel.fi
- tekninen asiantuntija Merja Mäkipää, puh. 09 310 36453, merja.makipaa@hel.fi

Mikäli tuleva maalämpökaivo sijaitsee omalla tontilla, mutta alle 7,5 metrin etäisyydellä rajasta tai kadun keskilinjasta, on haettava naapurin suostumus. Mikäli Helsingin kaupunki on naapuri, löytyvät naapurin suostumuksen hakemista koskevat ohjeet osoitteesta:

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/maankayttosopimukset/naapurilausunnot>

15.10.2021

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei ole pystytty saattamaan rakentamiskelpoiseksi hankkeen toteuttajan edellyttämässä aikataulussa.

Postiosoite / Postadress

PL 58213 / PB 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI /
00099 HELSINGFORS STAD
tontti@hel.fi

Käyntiosoite / Besöksadress

Maaomaisuuden kehittäminen ja
tontit -palvelu / Tomter och
utveckling av markegendomen
Työpajankatu 8 /
Verkstadsgatan 8

www.hel.fi/Helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/

Puh. / Tfn 09 310 1691
Y-tunnus 0201256-6



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit