



04.04.2016

Kaj/1

§ 306

Tontin myynti Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:lle (Vuosaari, tontti 54001/3)

HEL 2015-012751 T 10 01 01 01

Esitys

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:lle Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54001 tontin nro 3 (pinta-ala noin 3 062 m², os. Karavaanikuja 2) vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen toteuttamista varten jäljempänä olevin sekä muutoin liitteen mukaisin ehdoin:

1

Kauppahinta on 5 847 520 euroa (560 euroa/k-m² x 10 442 k-m²).

Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungin osoittamalle pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Kauppakirjaa ei allekirjoiteta ennen kuin mainittu suoritus on tehty.

2

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa.

Tontille toteutettavat asunnot tulee pitää vuokra-asutokäytössä 10 vuotta tontille toteutettavien rakennusten käyttöönotosta.

3

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.5.2016, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

4

Kaupassa noudatetaan edellä mainittua tonttikohtaista hintaa mainittuun määräaikaan saakka. Mikäli kaupunki myöntää ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä kaupan tekemiseen lisäaikaa, kauppahintaa tarkistetaan määräajan jälkeisestä päivästä alkaen kaupantekopäivään saakka kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla.

5



Tontin lyhytaikainen vuokraus merkitään päättymään kauppakirjan allekirjoitusajankohtana. Ostajalle (vuokralaiselle) hyvitetään kauppakirjan allekirjoitusajankohdan jälkeiseltä ajalta mahdollisesti jo maksettu maanvuokra.

6

Kaupunki ei vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai päätöksen lainvoimaistuminen viivästyy.

7

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja.

Lopuksi kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään tähän päätökseen vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupan ehdot
- 2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Liite 1

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Kaupunginhallitus on varannut Vuosaaren Rastilan matkailua palvelevien rakennusten tontin 54001/1 Fira Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuinhankeeseen suunnittelua varten. Päätöksen mukaan tontille vastaisuudessa osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 30 % tulee toteuttaa asumisoikeustuotantona tai Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 70 % sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Tontille on laadittu asemakaavan muutos nro 12295, jonka mukaan aiempi matkailua palvelevien rakennusten tontti 54001/1 on muutettu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi. Tontista on muodostettu tontit 54001/2 ja 3.

Tontille 54001/2 toteutetaan asumisoikeusasuntoja. Tontti 54001/3 toteutetaan sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Tontti 54001/3 esitetään myytäväksi Fira Oy:n yhteistyökumppanille Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:lle

Kauppahinnaksi esitetään 5 847 520 euroa (560 euroa/k-m² x 10 442 k-m²).

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan pääkäyttötarkoitusten (asuin-, liike- tai vastaava) mukaista kerrosalaa enemmän kuin 10 442 k-m².

Esittelijän perustelut

Hakemus ja varaus

VVO-yhtymä Oyj:n perustama Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2 pyytää, että sille myytäisiin Vuosaaren tontti 54001/3. Tontti on muodostettu tontista 54001/1, joka on ollut varattuna Fira Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuinhankeiden suunnittelua varten.

Varauspäätöksen mukaan alkuperäiselle tontille vastaisuudessa osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 30 % tulee toteuttaa asumisoikeustuotantona tai Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 70 % sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Hankkeiden toteuttamiseksi mahdollisesti valittavat yhteistyökumppanit tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö päätti 24.6.2015 (120 §) hyväksyä tontin 54001/1 (nyk. 54001/2 ja 3) varauksensaajan Fira Oy:n yhteistyökumppaneiksi sääntelemättömän omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon osalta Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:n ja asumisoikeustuotannon osalta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n.



Varausehtojen mukaan varauksensaaja on mm. velvollinen sopimaan lähellä sijaitsevan jo olemassa olevan pysäköintilaitoksen omistajan sekä tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 varauksensaajien/toteuttajien kanssa rakentamisen edellyttämien autopaikkojen rakentamisesta ja sijoittamisesta pysäköintilaitoksen laajennukseen, samoin suunnittelemaan ja toteuttamaan kyseisen pysäköintilaitoksen korotuksen kaikkine siihen liittyvine toimenpiteineen kokonaisvastuuperiaatteella.

Lyhytaikainen vuokraus

Kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 14.12.2015 (349 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:lle tontin 54001/3 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista sekä maanrakennustöiden aloittamista varten ajalle 16.12.2015 - 15.6.2016.

Lyhytaikainen vuokraus päätetään kauppakirjan allekirjoittamisajankohdaksi.

Asemakaava- ja tonttiedot

Tontti 54001/3 kuuluu voimassa olevan asemakaavan mukaan asuin-kerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 11 200 k-m². Tontti on rekisteröity. Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2.

Suunnitelmat sekä kauppahinnan perusteena oleva rakennusoikeus

Suunnitelmien mukaan myytäväksi esitettävälle tontille rakennetaan 200 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Lisäksi rakennetaan liiketila. Suunnitelmaan sisältyy yhteensä 11 249 k-m² rakennusoikeutta.

Maaperä ja aiempi käyttö

Kaupan kohteena olevalla tontilla ei käytettävissä olevien tietojen mukaan ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli tontille rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, määräytyy kaupungin vastuu vakiintuneesti noudatetun käytännön mukaisesti. Kaupungin vastuu on voimassa viisi vuotta kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Tontilla on osittain sijainnut rakennuksia, jotka on purettu. Tontilla saattaa siten olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Kaupan ehtojen mukaan ostajalla on velvollisuus kustannuksellaan huolehtia näiden poistamisesta.

Kauppahinta



Kauppahinnan perusteena olevan rakennusoikeuden, 11 249 k-m², yksikköhinnaksi sekä asuin- että liiketilan osalta esitetään 560 euroa/k-m². Tontin kokonaiskauppahinnaksi muodostuu näin 5 847 520 euroa.

Hinnoitteluun on vaikuttanut toisaalta tontin edullinen sijainti Rastilan metroaseman lähellä, toisaalta varauksensaajan esittämä selvitys tontin ja rakennuksen vaikeustekijöistä. Näitä ovat esimerkiksi tontin suurista korkoeroista johtuvat kaivut, täytöt ja tuennat sekä runkomelun ja tärinävaimennusten sekä tie- ja metrolikenteen vaatimat toimenpiteet. Saadusta selvityksestä on pyydetty kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto.

Esitetty hinta vastaa ulkopuolisen asiantuntijan laatiman arvion mukaisesta käypää arvoa.

Lisäkauppahinta

Esitettyjen ehtojen mukaan kaupungilla olisi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli rakennusluvan, asemakaavan muutoksen tai poikkeamispäätöksen perusteella tontille toteutetaan pääkäyttötarkoitusten (asuin-, liike- tai vastaava) mukaista kerrosalaa enemmän kuin 10 442 k-m².

Lisäkauppahinnan lisäkerrosalaa määrättäessä huomioidaan porrashuonevähennys siten, että kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 k-m²:n ylittävältä osin ei peritä kauppahintaa.

Oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on voimassa siihen saakka, kunnes rakennusluvan mukainen rakennus on valmis ja hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Lisäkauppahintaa peritään 560 euroa/k-m².

Muut ehdot

Kauppakirjaan sisällytetään rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat ehdot. Lisäksi kauppakirjaan sisällytetään velvoite pitää tontille rakennettavat rakennukset vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä 10 vuotta rakennusten valmistumisesta ja käyttöönotosta sekä tähän liittyvä sopimussakko.

Muut ehdot ovat vakioluonteisia tai perustuvat kaupunginhallituksen varauspäätökseen.

Lopuksi

Esittelijä pitää tontin myyntiä perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena. Tontin muutettu asemakaava ja nyt esitettävä myynti mahdollistavat



vuosia rakentamatta olleen tontin asuntorakentamisen. Tontin rakentaminen edistää Rastilan metroaseman ympäristön saattamista valmiiksi. Samalla myynti edistää osaltaan kiinteistötoimelle vuodelle 2016 asetettujen maanmyyntitavoitteiden toteutumista. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupan ehdot
- 2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Liite 1

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 10.03.2016 § 105

HEL 2015-012751 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 93/677 506, Karavaanikuja 2

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaisi kiinteistölautakunnan myymään Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:lle (Y-tunnus 1816203-2) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54001 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-54-1-3, pinta-ala noin 3 062 m², os. Karavaanikuja 2) vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen toteuttamista varten jäljempänä olevin sekä muutoin liitteen nro 2 mukaisin ehdoin:

1



Kauppahinta on 5 847 520 euroa (560 euroa/k-m² x 10 442 k-m²).

Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungin osoittamalle pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Kauppakirjaa ei allekirjoiteta ennen kuin mainittu suoritus on tehty.

2

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille sääntelämätöntä vuokra-asuntotuotantoa.

Tontille toteutettavat asunnot tulee pitää vuokra-asutokäytössä 10 vuotta tontille toteutettavien rakennusten käyttöönotosta.

3

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.5.2016, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

4

Kaupassa noudatetaan edellä mainittua tonttikohtaista hintaa mainittuun määräaikaan saakka. Mikäli kaupunki myöntää ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä kaupan tekemiseen lisäaikaa, kauppahintaa tarkistetaan määräajan jälkeisestä päivästä alkaen kaupantekopäivään saakka kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla.

5

Tontin lyhytaikainen vuokraus merkitään päättymään kauppakirjan allekirjoitusajankohtana. Ostajalle (vuokralaiselle) hyvitetään kauppakirjan allekirjoitusajankohdan jälkeiseltä ajalta mahdollisesti jo maksettu maanvuokra.

6

Kaupunki ei vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai päätöksen lainvoimaistuminen viivästyy.

7

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja.



04.04.2016

Kaj/1

Lopuksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan tekemään tähän päätökseen vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Asuntotonttitoimisto Asuntotonttitoimiston toimisto-
päällikkö 14.12.2015 § 349

HEL 2015-012751 T 10 01 01 01

Karavaanikuja 2

Päätös

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:lle Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54001 tontin 3 (91-54-1-3, pinta-ala noin 3 062 m², os. Karavaanikuja 2) rakennusluvan hakemista varten jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin:

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2 (Y-tunnus 1816203-2)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54001 tontti 3 (91-54-1-3, pinta-ala noin 3 062 m², os. Karavaanikuja 2)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennustöiden aloittaminen

Vuokra-aika

16.12.2015 - 15.6.2016, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes tonttia koskeva päätös myynnistä tehdään tai kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä tonttia koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Vuokra ja vuokran maksu

Vuokra on 18 607 euroa koko kuukaudessa.

Vuokran maksamista koskeva eräpäivä merkitään laskuun. Vuokra maksetaan viimeistään laskuun merkittynä eräpäivänä.

Muut ehdot

1

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

2

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää vuokra-alueella sijaitsevien johtojen siirtämistä ja Karavaanikujan rakentamista.

Mainittujen toimenpiteiden suorittamisen ajankohta ei ole vielä selvillä. Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita vuokralaiselle tai kolmannelle saattaa aiheutua siitä, että vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattaminen ja siten sen rakentaminen viivästyy.

Vuokralaisen on velvollinen sopimaan rakennusviraston ja siirrettävien johtojen omistajien kanssa mainituista toimenpiteistä ja niiden aikataulusta. Vuokralainen on velvollinen sallimaan mainittujen toimenpiteiden suorittamisen vuokra-alueella tai sen ulkopuolella ja sovitettava omat suunnitelmansa ja aikataulunsa rakennusviraston ja johtojen omistajien suunnitelmiin, toteutukseen ja aikatauluihin.

3

Vuokralaisella on oikeus omalla riskillään aloittaa kohteessa maanrakennustyöt 16.12.2015 alkaen seuraavin ehdoin.

Vuokralaisen on ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä selvitettävä edellä kohdassa 2 tarkoitettujen johtosiirtojen ja kadun rakentamisen suunnitelmat ja aikataulut näistä vastaavilta tahoilta ja sovitettava maanrakennustyöt ja näiden aikataulut siten, että johtosiirrot ja kadun rakentaminen voidaan toteuttaa johtojen omistajien ja rakennusviraston suunnitteleamalla tavalla.



Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita vuokralaiselle tai kolmannelle saattaa aiheutua siitä, että vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattaminen aiheuttaa viivästystä maanrakennustöiden suorittamisessa tai nämä estyvät.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mainittu oikeus ei korvaa maanrakennustöiden lain edellyttämiä hallinnollisia lupia tai muita vastaavia. Vuokralainen on siten velvollinen kustannuksellaan hankkimaan tarvittavat viranomaisluvut ja/tai toimittamaan viranomaisille tarvittavat selvitykset tai muut vastaavat ennen maanrakennustöihin ryhtymistä.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan ennallistamaan vuokra-alueen, mikäli vuokra-alue ei luovuteta vuokralaiselle myymällä tai vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa tontilla varsinaisia rakennustöitä ennen tontin luovuttamista myymällä tai sen vuokraamista pitkäaikaisesti.

4

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueelle sääntelemätöntä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantoa.

5

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra-alue on tarkoitus erikseen sovitun ehdoin ja kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen perusteella myydä vuokralaiselle.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaiselle tai kolmannelle aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kiinteistön kauppa ei tehdä tai mikäli kaupan teko viivästyy tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta johtuen.

6

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Vuosaaren aluerakentamisprojektin, rakennusviraston sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan nro 12295 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralaisen tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita ja muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.



Vuokralainen on velvollinen tontin rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassaolevaa kiinteistö-viraston tonttiosaston laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (Ohje on viimeksi päivitetty 28.9.2015), ellei tonttiosaston kanssa toisin sovita tai tonttiosasto toisin määrää.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä vuokra-alueen ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

8(v)

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä ennen rakennusluvan hakemista kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Vuokralaisen on lisäksi tässä yhteydessä toimitettava kerrosalaerittely, josta selviää luotettavasti kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 k-m²:n ylittävä osa käytetystä kerrosalasta.

Vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin ja rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset määräyksien 2007 mukaisesti, ellei kiinteistölautakunta painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään vuokranantajalle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä vuokra-alueen luovuttamisesta, mikäli vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua energiavaatimusta, eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

9

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.



Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden sekä muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektilta ja kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

10

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

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.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.



Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katu- ja puisto-osaston palvelutoimiston kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

11

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 22.4.2014 (482 §) ja sen liitteiden mukaisia varausehtoja ja tonttiosaston osastopäällikön yhteistyökumppanin hyväksymistä koskevan päätöksen 24.6.2015 (120 §) ehtoja.

12

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueelle rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (kiinteistöviraston tonttiosasto). Vuokranantaja vastaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi tonttia (vuokra-alueita) koskevan kaupunkipakirjan allekirjoittamisesta tai pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Mikäli puhdistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella edellä mainitun viiden vuoden jälkeenkin edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa kuitenkin vuokra-alueen pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista ja/tai sen jälkeen. Samoin vuokralainen vastaa vuokra-aikana vuokra-alueen pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.



Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

13

Vuokra-alueella on osittain sijainnut rakennuksia, jotka on purettu. Vuokra-alueella saattaa siten olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltointin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

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

14

Vuokralainen on velvollinen sopimaan tonteille 54001/2 ja 3 sijoittuvan maanalaisen pysäköintihallin toteuttamisesta ja käyttämisestä sekä autopaikkojen sijoittamisesta ja pitämisestä ja näistä aiheutuvista kustannuksista tontin 54001/2 kanssa

15

Vuokra-aluetta koskevan varauspäätöksen mukaan tontille 54001/1 (josta muodostettu tontit 54001/2 ja 3) ja tontille 54003/1 (nyk. 54003/2) toteutettavien asuntohankkeiden velvoiteautopaikat tulee sijoittaa tontil-



la 54002/1 (Retkeilijänkatu 2) sijaitsevaan, yksityisessä omistuksessa olevaan pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen vastaa osaltaan siitä, että pysäköintilaitokseen sijoitetaan myös tonttien 54008/5-8 sekä 54009/2 velvoiteautopaikat.

Vuokralainen vastaa kaikista tontin 54001/3 autopaikkojen sekä mahdollisten väliaikaisten autopaikkojen järjestämisen edellyttämistä toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista yhdessä tonttien 54003/2 ja 54001/2 kanssa.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan autopaikkojen sijoittamisesta sekä sen edellyttämästä pysäköintilaitoksen korottamisesta po. pysäköintilaitoksen omistajan sekä tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 varauksensaajien/toteuttajien kanssa ja edelleen suunnittelemaan ja toteuttamaan vaadittavan pysäköintilaitoksen korotuksen kaikkine siihen liittyvine toimenpiteineen kokonaisvastuuperiaatteella.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 varauksensaajien/toteuttajien kanssa pysäköintilaitokseen rakennettavien lisäpaikkojen suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Mikäli osapuolet eivät keskenään toisin sovi, mainittuja kustannuksia ovat ainoastaan autopaikkojen suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvät todelliset ja toteutuneet kustannukset ja po. kustannukset jaetaan osapuolten kesken pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, kiinteistöviraston tonttiosastolla on oikeus määrätä kustannusten jakamisesta ja ottaa tätä koskevat ehdot harkintansa mukaan tonttien luovutussopimukseen.

Vuokranantaja ei vastaa mistään autopaikkojen toteuttamisesta aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

Kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hankkeiden velvoiteautopaikat eivät ole sijoitettavissa edellä mainituin osin mainittuun pysäköintilaitokseen tai tonttiosasto ei muusta perustellusta painavasta syystä hyväksy mainittua selvitystä.

Ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita, em. pysäköintilaitoksen korotus tulee saattaa valmiiksi 31.12.2016 mennessä.

16

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta yhdessä korttelin 54001 sekä tarvittavilta osin myös yleisten alueiden ja muiden lähialueen kortteleiden tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tont-



tien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainituissa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteenluonteiset oikeudet, 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 edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokra-sopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä rakennusviraston kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset vuokranantajan (tonttiosaston) hyväksyttäväksi.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

17

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, jonne on oltava tarvittaessa yhteys suoraan katualueelta, sijoittamisen vuokra-alueelle. Vuokralainen on velvollinen



erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen vuokra-alueensa osalta selvittämään Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helen Kaukolämmöltä, Helen Jäähdytykseltä, rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuollolta mainittujen tahojen Honkasuon projektialueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnitelmassa ja toteutuksessa.

Edellä mainittujen tahojen niin vaatiessa, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen mahdollisten jakokaappien syvennysten ja muiden vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella sekä sille rakennettavassa rakennuksessa. Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

18

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella. Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä vuokranantajan (kiinteistöviraston



tonttiosaston) sekä po. johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Vuokralainen on tietoinen, että tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen ja siten vuokra-alueen luovuttaminen vuokralaiselle myymällä (tai pitkäaikaisella vuokrasopimuksella) edellyttää ainakin vuokra-alueella sijaitsevan 20 kV:n maakaapelin sekä hulevesiviemärin siirtoa. Siirtojen aikataulusta päättää johtojen omistaja.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy johtosiirtojen vuoksi.

19

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikeusvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

20

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

21

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 400 000 euroa.

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä vuokrasopimuksessa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua vuokranantajalle tai kolmannelle.

21

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja lukuun ottamatta 1 § 1–5 mom., 3 §, 5 §, 6 §, 7 §, 11 § 2–4 mom., 16 § ja 17 § 4–10 mom. sekä lisäksi 11 § 1 mom. ja 19 § edellä



04.04.2016

Kaj/1

mainituin tavoin täydennettynä ja 28 § edellä mainituin tavoin korvattu-
na.

(A1154-925)

Päätöksen perustelut

Tällä päätöksellä hyväksyttävä lyhytaikainen vuokraus on tonttia 54001/2 koskevan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 22.4.2014 (482 §) sekä tonttiosaston osastopäällikön yhteistyökumppanin hyväksymistä koskevan päätöksen 24.6.2015 (120 §) mukainen ja noudattaa kaupungin vakiintuneita käytäntöjä.

Muutoin perustelut ilmenevät liitteenä 1 olevasta muistiosta.

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi