



§ 529

Maanalaisen määräalan pitkäaikainen vuokraaminen Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:lle asemakaavan muutoksen nro 12070 mukaisen Englantilaisaukion katuaukion/torin osalta (Sörnäinen, Kalasatama)

HEL 2013-012837 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 S1, Leonkatu

Päätös

A

Lautakunta päätti vuokrata Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:lle (Y-tunnus 2346322-7) liitteestä nro 1 (Arkkitehtitoimisto Helin & CO 5.9.2013) ilmenevän noin 2 397 m²:n suuruisen asemakaavan muutoksen nro 12070 mukaiselle katuaukiolle/torille (Englantilaisaukio) sijoittuvan maanalaisen määräalan, joka muodostuu 10. kaupunginosan (Sörnäinen) yleisestä alueesta (91-10-9906-100-7), maanalaista jäteasemaa varten ajaksi 1.8.2013 - 31.12.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 120 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä. Eräpäivä on 30.6.

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2014 saakka 2 266 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.8.2013 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 3 210 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen edellyttämän maanalaisen määräalan pinta-ala on suurempi kuin 2 397 m².

2

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan Kalasataman alueelliseen putkikeräysjärjestelmään liittyvien tonttien ja/tai muiden mahdollisten



kiinteistöjen jätteen putkikeräyksestä ja jätehuollosta erikseen tehtyjen päätösten ja sopimusten mukaisesti.

3

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa tässä sopimuksessa tarkoitettu jäteasema rakenteineen, putkineen ja laitteineen tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokra-alueelle sekä käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja, putkia ja laitteita Kalasataman alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää varten.

Mainittu oikeus käsittää muun muassa jäteaseman ajo-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle.

Vuokralaisen on kustannuksellaan erikseen sovittava rakennusviraston kanssa mm. edellisessä kappaleessa mainittujen jäteaseman yhteyksien, kanavien ja muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisesta Englantilaisaukion alueelle tai muille yleisille alueille.

Rakennuksen lattiapinnan korkeusasema sijoittuu likimäärin tasolle - 9,60 ja rakennuksen yläpinnan korkeusasema sijoittuu likimäärin tasolle +2,90.

4

Vuokralainen omistaa jäteaseman siihen kuuluvine maanalaisine ja päällisine rakenteineen, putkineen ja laitteineen.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan jäteaseman sekä sen rakenteiden, putkien ja laitteiden kunnossa- ja puhtaanapidosta riippumatta siitä, sijaitsevatko ne maan alla tai päällä. Edellä mainittu vastuu ulottuu vuokra-alueella mahdollisia maanpäällisiä rakenteita, putkia ja laitteita lukuun ottamatta jäteaseman kannen vesierityksen suojabetonin yläpintaan saakka, ellei asiassa ole toisin sovittu. Muihin rakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on jäteaseman seinä, ellei asiassa muuta sovita.

5

Vuokralaisella ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta käyttää kulkuyhteytenä liitteeseen nro 1 merkittyä jäteaseman sisäänajotunnelia jäteaseman tyhjennys-, huolto-, ylläpito-, korjaus-, uudistamis- tai muita vastaavia tarpeellisia toimenpiteitä varten. Vuokralaisella ei ole velvollisuutta osallistua kulkuyhteyden käyttö-, huolto-, ylläpito-, korjaus-, uudistamis- tai muihin vastaaviin kustannuksiin.



17.10.2013

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on allekirjoittanut 22.7.2013 SRV Rakennus Oy:n kanssa sopimuksen jäteaseman väliaikaisista kulkuyhteyksistä. Mainitun sopimuksen tarkoituksena on sopia vuokralaisen tarvitsemasta kulkuyhteydestä Kalasataman keskuksen työmaa-alueen lävitse siihen asti, kunnes jäteaseman lopulliset kulku- ja liikennöintiyhteydet ovat valmiit ja käytettävissä.

Vuokranantaja sitoutuu luovuttaessaan tontteja kortteleista 10622 ja 10623 huolehtimaan vuokralaisen puolesta ja lukuun edellä mainitun vastikkeettoman kulkuyhteyden pysyvyyden turvaamisesta ottaen huomioon kohdassa 7 mainitut rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamista koskevat periaatteet.

6

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen alapuolelle ja sen lähiympäristöön on tarkoitus sijoittaa kaupungin toimintoja palvelevia tiloja.

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueen alapuolelle ja sen lähiympäristöön maanalaisia hankkeita edellyttäen, etteivät ne rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Mainituista hankkeista ei myöskään saa aiheutua haittaa eikä vahinkoa vuokralaisen omistamille tiloille, putkille ja laitteille. Ottaen huomioon edellä mainitun vuokranantajalla ja sen määräämillä on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa vuokra-alueen alapuolelle sijoitettavia maanalaisia tiloja.

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus vuokralaista enempää kuulematta hakea mainittujen maanalaisten tilojen rakentamisen edellyttämät rakennus- ja muut viranomaisluvut. Edellä mainittu ei koske rakennuslupakäsittelyn yhteydessä suoritettavaa naapurin kuulemista.

Vuokranantajalla on korvauksetta oikeus ottaen huomioon edellä mainitun sisällyttää vuokra-alueen maanvuokrasopimukseen maanalaisen hankkeen toteuttamisen, käytön ja ylläpidon mahdollisesti edellyttämät rasitteenluonteiset ja muut ehdot.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan suostumusta suorittaa vuokra-alueella louhinta- tai muita vastaavia toimenpiteitä likimäärin tason -9,60 alapuolella eikä muutoinkaan ryhtyä toimenpiteisiin, jotka vaarantaisivat vuokranantajan mahdollisuuden hyödyntää mainitun tason alapuolelle sijoitettavaa maa- tai kallioresurssia.

7



Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan rakennushankkeen toteuttamisesta sekä rakennettavan jäteaseman, sitä palvelevien maanalaisten ja -päällisten rakenteiden, putkien ja laitteiden sijoittamisesta sekä niiden käyttöön liittyvistä ehdoista tarvittavilta osin kortteleiden 10620 - 10623 tonttien ja muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen omistajien/haltijoiden kanssa ja yleisten alueiden osalta rakennusviraston kanssa sekä niiden tahojen kanssa, jotka toteuttavat vuokra-alueen alapuolelle ja sen välittömään lähiympäristöön maanalaisia tai muita hankkeita.

Edelleen vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan jäteaseman toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämien rasitteita, yhteisjärjestelyjä tai rasitteenluonteisia asioita koskevien sopimusten laatimisesta sekä tarvittaessa mainittujen oikeuksien perustamisesta kortteleiden 10620 - 10623 tonttien ja muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen omistajien/haltijoiden kanssa sekä niiden tahojen kanssa, jotka toteuttavat vuokra-alueen alapuolelle ja sen välittömään lähiympäristöön maanalaisia tai muita hankkeita.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitut sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ja liittämään ne vuokra-alueen pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate).

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

8

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

9

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen pilaantunut maaperä on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristövalvontapäällikön päätöksen (11.8.2011/10002 §) mukaisesti.



17.10.2013

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa ennen vuokrasuhteen alkua tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja hinnoista on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista. Edellä mainittu ei koske vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

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

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

10

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 12070 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

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

11

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi vuokranantajaan.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

12

Vuokralaisella on oikeus saada jatkettua tämän vuokrasopimuksen vuokra-aikaa, mikäli kaupunginvaltuusto päättää myöhemmin pidemmästä vuokra-ajasta. Vuokranantajalla on oikeus tarvittaessa tarkistaa tämän vuokrasopimuksen ehtoja myöhemmin tehtävän valtuuston päätöksen mukaisesti vuokra-ajan alkamisesta lukien.



13

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään 500 000 euroa.

14

Muuten noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-4 §, 3.1 §, 5.3 §, 5.8-10 § (Muut vakuudet), 10 §, 20.1 § sekä 22 § edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

B

Samalla lautakunta päätti jatkaa päätösehdotuksessa A tarkoitetun vuokrasopimuksen vuokra-aikaa ja oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään muutkin mahdollisesti tarvittavat muutokset vuokrasopimukseen myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston maanalaisen määräalan vuokrausperusteita koskevan päätöksen mukaisesti.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Merja Tapalinen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
merja.tapalinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Vuokra-alue](#)
- 2 [Kopio asemakaavakartasta](#)

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Esitysteksti
Liite 1
Esitysteksti
Liite 1

Kv

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen vuokrata Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:lle (Y-tunnus 2346322-7) liitteestä nro 1 (Arkkitehtitoimisto Helin & CO



5.9.2013) ilmenevän noin 2 397 m²:n suuruisen asemakaavan muutoksen nro 12070 mukaiselle katuaukiolle/torille (Englantilaisaukio) sijoittuvan maanalaisen määräalan, joka muodostuu 10. kaupunginosan (Sörnäinen) yleisestä alueesta (91-10-9906-100-7), maanalaista jäteasemaa varten ajaksi 1.8.2013 - 31.12.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 120 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä. Eräpäivä on 30.6.

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2014 saakka 2 266 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.8.2013 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 3 210 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen edellyttämän maanalaisen määräalan pinta-ala on suurempi kuin 2 397 m².

2

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan Kalasataman alueelliseen putkikeräysjärjestelmään liittyvien tonttien ja/tai muiden mahdollisten kiinteistöjen jätteen putkikeräyksestä ja jätehuollosta erikseen tehtyjen päätösten ja sopimusten mukaisesti.

3

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa tässä sopimuksessa tarkoitettu jäteasema rakenteineen, putkineen ja laitteineen tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokra-alueelle sekä käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja, putkia ja laitteita Kalasataman alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää varten.

Mainittu oikeus käsittää muun muassa jäteaseman ajo-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle.



Vuokralaisen on kustannuksellaan erikseen sovittava rakennusviraston kanssa mm. edellisessä kappaleessa mainittujen jäteaseman yhteyksien, kanavien ja muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisesta Englantilaisaukion alueelle tai muille yleisille alueille.

Rakennuksen lattiapinnan korkeusasema sijoittuu likimäärin tasolle -9,60 ja rakennuksen yläpinnan korkeusasema sijoittuu likimäärin tasolle +2,90.

4

Vuokralainen omistaa jäteaseman siihen kuuluvine maanalaisine ja -päällisine rakenteineen, putkineen ja laitteineen.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan jäteaseman sekä sen rakenteiden, putkien ja laitteiden kunnossa- ja puhtaanapidosta riippumatta siitä, sijaitsevatko ne maan alla tai päällä. Edellä mainittu vastuu ulottuu vuokra-alueella mahdollisia maanpäällisiä rakenteita, putkia ja laitteita lukuun ottamatta jäteaseman kannen vesierityksen suojabetonin yläpintaan saakka, ellei asiassa ole toisin sovittu. Muihin rakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on jäteaseman seinä, ellei asiassa muuta sovita.

5

Vuokralaisella ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta käyttää kulkuyhteytenä liitteeseen nro 1 merkittyä jäteaseman sisäänajotunnelia jäteaseman tyhjennys-, huolto-, ylläpito-, korjaus-, uudistamis- tai muita vastaavia tarpeellisia toimenpiteitä varten. Vuokralaisella ei ole velvollisuutta osallistua kulkuyhteyden käyttö-, huolto-, ylläpito-, korjaus-, uudistamis- tai muihin vastaaviin kustannuksiin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on allekirjoittanut 22.7.2013 SRV Rakennus Oy:n kanssa sopimuksen jäteaseman väliaikaisista kulkuyhteyksistä. Mainitun sopimuksen tarkoituksena on sopia vuokralaisen tarvitsemasta kulkuyhteydestä Kalasataman keskuksen työmaa-alueen lävitse siihen asti, kunnes jäteaseman lopulliset kulku- ja liikennöintiyhteydet ovat valmiit ja käytettävissä.

Vuokranantaja sitoutuu luovuttaessaan tontteja kortteleista 10622 ja 10623 huolehtimaan vuokralaisen puolesta ja lukuun edellä mainitun vastikkeettoman kulkuyhteyden pysyvyyden turvaamisesta ottaen huomioon kohdassa 7 mainitut rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamista koskevat periaatteet.

6



Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen alapuolelle ja sen lähiympäristöön on tarkoitus sijoittaa kaupungin toimintoja palvelevia tiloja.

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueen alapuolelle ja sen lähiympäristöön maanalaisia hankkeita edellyttäen, etteivät ne rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Mainituista hankkeista ei myöskään saa aiheutua haittaa eikä vahinkoa vuokralaisen omistamille tiloille, putkille ja laitteille. Ottaen huomioon edellä mainitun vuokranantajalla ja sen määräämillä on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa vuokra-alueen alapuolelle sijoituvia maanalaisia tiloja.

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus vuokralaista enempää kuulematta hakea mainittujen maanalaisten tilojen rakentamisen edellyttämät rakennus- ja muut viranomaisluvut. Edellä mainittu ei koske rakennuslupakäsittelyn yhteydessä suoritettavaa naapurin kuulemista.

Vuokranantajalla on korvauksetta oikeus ottaen huomioon edellä mainitun sisällyttää vuokra-alueen maanvuokrasopimukseen maanalaisten hankkeen toteuttamisen, käytön ja ylläpidon mahdollisesti edellyttämät rasitteenluonteiset ja muut ehdot.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan suostumusta suorittaa vuokra-alueella louhinta- tai muita vastaavia toimenpiteitä likimäärin tason -9,60 alapuolella eikä muutoinkaan ryhtyä toimenpiteisiin, jotka vaarantaisivat vuokranantajan mahdollisuuden hyödyntää mainitun tason alapuolelle sijoituvaa maa- tai kallioresurssia.

7

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan rakennushankkeen toteuttamisesta sekä rakennettavan jäteaseman, sitä palvelevien maanalaisten ja -päällisten rakenteiden, putkien ja laitteiden sijoittamisesta sekä niiden käyttöön liittyvistä ehdoista tarvittavilta osin kortteleiden 10620 - 10623 tonttien ja muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen omistajien/haltijoiden kanssa ja yleisten alueiden osalta rakennusviraston kanssa sekä niiden tahojen kanssa, jotka toteuttavat vuokra-alueen alapuolelle ja sen välittömään lähiympäristöön maanalaisia tai muita hankkeita.

Edelleen vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan jäteaseman toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämien rasitteita, yhteisjärjestelyjä tai rasitteenluonteisia asioita koskevien sopimusten laatimisesta sekä tarvittaessa mainittujen oikeuksien perustamisesta kortteleiden 10620 - 10623 tonttien ja muiden vuokra-



aluetta ympäröivien kiinteistöjen omistajien/haltijoiden kanssa sekä niiden tahojen kanssa, jotka toteuttavat vuokra-alueen alapuolelle ja sen välittömään lähiympäristöön maanalaisia tai muita hankkeita.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitut sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ja liittämään ne vuokra-alueen pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate).

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

8

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

9

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen pilaantunut maaperä on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristövalvontapäällikön päätöksen (11.8.2011/10002 §) mukaisesti.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa ennen vuokrasuhteen alkua tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja hinnoista on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista. Edellä mainittu ei koske vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

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

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.



10

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 12070 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

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

11

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi vuokranantajaan.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

12

Vuokralaisella on oikeus saada jatkettua tämän vuokrasopimuksen vuokra-aikaa, mikäli kaupunginvaltuusto päättää myöhemmin pidemmästä vuokra-ajasta. Vuokranantajalla on oikeus tarvittaessa tarkistaa tämän vuokrasopimuksen ehtoja myöhemmin tehtävän valtuuston päätöksen mukaisesti vuokra-ajan alkamisesta lukien.

13

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään 500 000 euroa.

14

Muuten noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-4 §, 3.1 §, 5.3 §, 5.8-10 § (Muut vakuudet), 10 §, 20.1 § sekä 22 § edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

B

Samalla lautakunta päättäne jatkaa päätösehdotuksessa A tarkoitetun vuokrasopimuksen vuokra-aikaa ja oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-



osaston tekemään muutkin mahdollisesti tarvittavat muutokset vuokrasopimukseen myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston maanalaisen määrälän vuokrausperusteita koskevan päätöksen mukaisesti.

Esittelijä

KVR-sopimus

Kalasadaman keskuksen 16.8.2011 allekirjoitetun toteutus sopimuksen kohdan 4.13.3 mukainen ja tämän vuokrauksen tarkoittama jäteasema on toteutettu erillisen KVR-urakkasopimuksen mukaisesti. Tilaajana ja rakennuttajana on toiminut kaupungin omistuksessa ja määräysvallassa oleva Kalasadaman jätteen putkikeräys Oy ja päätoteuttajana on ollut SRV Rakennus Oy. Jäteyhtiö on vastaanottanut jäteaseman SRV Rakennus Oy:ltä KVR-urakkasopimuksen mukaisesti 13.8.2013. Tällä vuokrasopimuksella vahvistetaan takautuvasti alueen hallinnan siirtyminen jäteyhtiön vastuulle. Vuokrasopimuksen ehdot on neuvoteltu jäteyhtiön kanssa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kalasadaman keskuksen asemakaavan muutos nro 12070 on tullut voimaan 28.6.2013.

Vuokra-alue sijoittuu ko. asemakaavan muutoksessa katuaukion/ torialueen (Englantilaisaukio) alapuolelle Kulosaarensillan eteläpuolelle.

Vuokra-alueen pinta-ala on noin 2 397 m² ja se muodostuu osasta yleistä aluetta 91-10-9906-100-7.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12070 kaavakartasta on liitteenä nro 2.

Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Helsingin Kalasadaman uuden asuin- ja toimitila-alueen jätehuolto on tarkoitus järjestää keskitettynä jätehuoltona siten, että alueelle rakennetaan pääosin katualueille sijoitettava maanalainen jätteen putkikeräysjärjestelmä, jossa jätteet siirretään alipaineisella imulla alueella sijaitsevien kiinteistöjen jättepisteistä jäteasemalle. Helsingin kaupungin käyttämien varaus- ja tontinluovutusehtojen mukaisesti Kalasadaman kiinteistöt ovat pääsääntöisesti velvollisia järjestämään jätehuoltonsa putkikeräysjärjestelmällä.

Jäteyhtiö on perustettu Kalasadaman alueen putkikeräysjärjestelmän runkoputkiston, kiinteistöliittymien ja jäteterminaalien tilaamista,



rakennuttamista, omistamista sekä koko putkikeräysjärjestelmän myöhempää operointia, ylläpitoa, huoltoa ja peruskorjauksia varten.

Jäteyhtiön tarkoituksena on ottaa kokonaisvastuu putkikeräysjärjestelmän runkoputkiston, kiinteistöliittymien ja jäteterminaalin rakennuttamisesta ja putkikeräysjärjestelmän rahoituksen sekä sen myöhemmän operoinnin järjestämisestä sekä mahdollisesta lisärakentamisesta ja laajentamisesta. Jäteyhtiöllä on oikeus hankintasopimuksesta ilmenevin periaattein laajentaa mainittua järjestelmää alkuperäisen toiminta-alueen ulkopuolelle.

Putkikeräysjärjestelmän toteuttaminen rahoitetaan siten, että kukin järjestelmään osalliseksi tuleva kiinteistö/kiinteistönomistaja tai vuokralainen tulee myös jäteyhtiön osakkaaksi. Näin jokainen järjestelmään osalliseksi tuleva kiinteistö/kiinteistönomistaja tai vuokralainen on velvollinen merkitsemään jäteyhtiön osakkeita liittymissopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisesti.

Vuokrausperusteet

Vuokra-alueelle ei ole vahvistettu vuokrausperusteita. Jätkäsaaren putkikeräyksestä on löydettävissä vastaavaa hintavertailutietoa, jota voidaan soveltaa vuokran määrittelyn perusteena. Hankkeen maanvuokra määräytyisi näin ollen maanalaisten tilojen osalta samoin perustein kuin kiinteistölautakunnan 1.11.2012 (557 §) päättämässä maanalaisen alueen pitkäaikaisessa vuokrauksessa Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle eli perusteena käytetään virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 1 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien osalta 5 %. Käsillä olevassa hankkeessa sovellettava vuosivuokraprosentti on 5.

Vuokra

Maanalaisen määräalan pinta-alaa 2 397 m² voitaneen käyttää kerrosneliömetrimääränä.

Vuokra-alueen perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 120 euroa/vuosi (2 379 x 1 x 5 %). Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2014 saakka 2 266 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.8.2013 – 31.12.2014 perittävä vuokra on 3 210 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.8.2013, ja vuokraus olisi voimassa 31.12.2042 saakka (noin 30 vuotta). Kiinteistötoimen johtosäännön



mukaan lautakunta on toimivaltainen vuokraamaan alueen enintään kolmenkymmenen vuoden ajaksi.

Samalla lautakunnalle esitetään erillisenä asiana, että vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2075 saakka, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuokra-alueen vuokrauserusteet. Muilta osin noudatetaan nyt päätettäviä ehtoja.

Rekisteröinti

Kalasadaman putkikeräys Oy (Y-tunnus 2346322-7) on merkitty kaupparekisteriin 11.8.2010.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Kalasadaman alueella tavanomaisesti noudatettavista lisäehdoista ehdot, jotka koskevat maaperän puhdistamista. Lisäksi vuokralainen on velvollinen hyväksymään myöhemmin vuokrasopimukseen lisättäväksi hankkeen rakentamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitteenluontoiset ehdot.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja ja kaupungin tavanomaisia maanalaisten alueiden vuokrasopimusehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Merja Tapalinen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
merja.tapalinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Vuokra-alue](#)
- 2 [Kopio asemakaavakartasta](#)

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Esitysteksti
Liite 1
Esitysteksti
Liite 1