



26.08.2015

Kaj/13

## § 191

### Kivikon asuinrakennusten tontin vuokrauserusteet ja osto-oikeuden sisällyttäminen tontin maanvuokrasopimukseen (Mellunkylä, Kivikko, tontti 47355/1)

HEL 2015-005507 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti:

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvän suunnitellun tontin 47355/1 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 47355/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron kerrosneliömetrihintaa sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään tontin 47355/1 vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemän periaatepäätöksen mukaisesti seuraavat osto-oikeutta tarkoittavat ja siihen liittyvät ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi (5) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.



Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeuttaan aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 28 euroa/k-m<sup>2</sup> vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

3

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

## Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut, että valtuusto hyväksyy esityksen siten muutettuna, että kohta B osto-optiosta jätetään pois.

Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu Yrjö Hakasen vastaehdotusta ollut kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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



26.08.2015

Kaj/13

## Liitteet

1 Ote asemakaavan nro 11860 kaavakartasta

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Otteet

**Ote**  
Jyränoja Oy

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, valtuusto

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 5.5.2010 Kivikon alueen asemakaavan muutoksen nro 11860, ja se tuli lainvoimaiseksi 18.6.2010.

Kaavaan merkitylle asuinrakennusten tontille 47355/1 (A) tullaan rakentamaan vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Tonttia on tarjottu varauksensaajalle suoraan ostettavaksi. Tontti saatetaan kuitenkin ensin vuokrata pitkäaikaisesti, joten sille tulee vahvistaa myös vuokrauserusteet. Samalla tulisi sisällyttää tontin vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen periaatepäätöksen (1.3.2010, 251 §) mukaiset tontin osto-optiota koskevat ehdot.

Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan tontin laskennallinen asuintilojen k-m<sup>2</sup>-hinta on tasossa 4/2015 (ind. 1908) noin 477 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tällöin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 1,91 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Tontin osto-oikeuteen perustuvan myyntihinnan esitetään määräytyvän asuintilojen osalta hintatasossa 4/2015 (ind.1908) noin 534 euron/k-m<sup>2</sup> mukaan.

Tontti esitetään vuokrattavaksi 31.12.2080 saakka.

## Esittelijän perustelut

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Kivikon asuntotontin (A) 47355/1 Jyränoja Oy:lle 31.12.2016 saakka vapaarahoitteisten sääntelemättömien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten ilman Hitas-ehtoja.



26.08.2015

Kaj/13

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 5.5.2010 hyväksymän ja 18.6.2010 lainvoimaiseksi tulleen Kivikon asemakaavan muutoksen nro 11860 mukaan tontti 47355/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 560 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku tontilla on II.

Tontin pinta-ala on 1 618 m<sup>2</sup> ja osoite Kivikonkaari 36. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin, mutta sitä koskeva tonttijako nro 12616 on hyväksytty 1.6.2015.

Asemakaavakartta on liitteenä 1.

## Maaperätiedot

Kaupungilla käytettävissä olevien tietojen mukaan tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

## Vertailutiedot ja ehdotetut vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 (237 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Mellunkylän Kivikon tontit (A) 47352/2-3 ja 47353/1, 2 ja 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Tontit 47352/2 ja 3 sekä 47353/1 ja 2 on vuokrattu pitkäaikaisesti ja niille on toteutettu vapaarahoitteisia omistusasuntoja sekä asumisoikeusasuntoja.

Nyt ehdotetaan sovellettavaksi samaa vuokrausperustetta, koska kohteet ovat hyvin vertailukelpoisia.

Ehdotuksen mukaan tontin (A) 47355/1 vuosivuokra määräytyy vastaavasti pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista asuinkerrosneliömetrihintaa. Tällöin asuntotontin laskennallinen k-m<sup>2</sup>-hinta hintatasossa 4/2015 (ind. 1908) on noin 477 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,91 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

## Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 65 vuotta eli 31.12.2080 päättyvää vuokratuuta.



## Osto-optio

Kaupunginhallitus päätti 1.3.2010 (251 §), että vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit luovutetaan vuokraamalla ne siten, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus.

Päätöksen perusteella vapaarahoitteista omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa varten luovutettavan tontin 47355/1 osalta esitetään vuokralaiselle oikeutta ostaa tontti sisällyttämällä osto-optiota koskeva ehto vuokrasopimukseen.

Osto-option ehdot määräytyisivät mainitun päätöksen mukaisesti. Siten vuokralainen voisi käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Osto-oikeus olisi voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan kauppahinnan perustana oleva rakennusoikeuden pääoma-arvo on maanvuokran perusteena oleva elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaava rakennusoikeuden yksikköhinta kerrottuna 1,1:llä sekä korjattuna kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

Tällä perusteella määräytyvä yksikköhinta olisi tontin 47355/1 osalta 28 euroa/k-m<sup>2</sup> (25 x 1,1) asuntokerrosalan osalta. Nykyarvoltaan (4/2015, ind.1908) tämä vastaa noin 534 euron kerrosneliömetrihintaa.

Kaupungilla olisi esityksen mukaan kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä asuntoalan osalta vähintään 28 euron yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla mainittu yksikköhinta vähintään luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

Lisäksi kaupungilla olisi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa, poikkeamispäätöksessä tai muutoin ylittää pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän.

## Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan yksimielisen esityksen mukainen.

## Esittelijä

Kaupunginhallitus

## Lisätiedot

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



26.08.2015

Kaj/13

## Liitteet

1 Ote asemakaavan nro 11860 kaavakartasta

## Otteet

**Ote**  
Jyränoja Oy

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 10.08.2015 § 699

HEL 2015-005507 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvän suunnitellun tontin 47355/1 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 47355/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron kerrosneliömetrihintaa sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B



Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään tontin 47355/1 vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemän periaatepäätöksen mukaisesti seuraavat osto-oikeutta tarkoittavat ja siihen liittyvät ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi (5) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeuttaan aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 28 euroa/k-m<sup>2</sup> vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

3

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028



26.08.2015

Kaj/13

timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.06.2015 § 277

HEL 2015-005507 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 117/680 503, Kivikonkaari 36

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvä suunniteltu tontti 47355/1 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 47355/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron kerrosneliömetrihintaa sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään tontin 47355/1 vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen periaatepäätöksen (1.3.2010, 251 §) mukainen seuraava osto-optio ja muut ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi (5) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-optiotaan aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on





26.08.2015

Kaj/13

rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 28 euroa/k-m<sup>2</sup> vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

3

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439  
miia.pasuri(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Asuntotonttitoimisto Asuntotonttitoimiston  
toimistopäällikkö 13.05.2015 § 137

HEL 2015-005507 T 10 01 01 02

Kivikonkaari 36

Päätös



26.08.2015

Kaj/13

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutoksen nro 11860 mukaisen korttelin 47355 ohjeellisen tontin 1 (kiinteistötunnus 91-47-355-1, pinta-ala 1 618 m<sup>2</sup>, os. Kivikonkaari 36) Jyränoja Oy:lle rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin

**Vuokranantaja**

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

**Vuokralainen**

Jyränoja Oy (Y-tunnus 2502286-3) perustettavan yhtiön lukuun

**Vuokra-alue**

Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47355 ohjeellinen tontti 1 (pinta-ala 1 618 m<sup>2</sup>, os. Kivikonkaari 36)

**Käyttötarkoitus**

Rakennusluvan hakeminen sekä maanrakennustöiden aloittaminen

**Vuokra-aika**

16.5. - 15.11.2015, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-alueella koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

**Vuokra ja vuokran maksu**

890 euron kuukausivuokra, joka erääntyy maksettavaksi kuukausittain etukäteen.

Vuokranmaksu laskun eräpäivänä.

**Muut ehdot**

1

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

2



Vuokralaisella on oikeus omalla riskillään aloittaa vuokra-alueella maanrakennustyöt 16.5.2015 alkaen.

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa muita rakennustöitä vuokra-alueella ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokranantaja ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli ylempi toimielin päättää vastaisuudessa olla tekemättä vuokra-alueella koskevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta vuokralaisen kanssa. Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan viipymättä ennallistamaan vuokra-alueen ja saattamaan sen muutoinkin vuokranantajan hyväksymään kuntoon.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.8.2014 (836 §) mukaisia ehtoja, ellei tämän sopimuksen ehdossa ole jonkin asian osalta toisin todettu.

4

Vuokra-alueelle on suunniteltava ja rakennettava vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja.

Vuokra-alueen suunnittelu ja toteuttaminen tulee tehdä yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

5

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

6

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintäänkin C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.



7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11860 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjetta.

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

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

8

Siltä osin kuin hanke sijoittuu katu- tai puistoalueelle, hanke on suunniteltava yhteistyössä Helsingin kaupungin rakennusviraston kanssa. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan hankkeelleen rakennusviraston myöntämän sijoitusluvan, ellei rakennusvirasto toisin määrää.

9

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 liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

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

10

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan asemakaavaan merkityllä yhdyskuntateknisen huollon tunnelia varten varatulla vuokra-alueen osalla maanalaisen tilan sekä sen vaatimien rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, ylläpitämisen ja uusimisen. Mainitulla vuokra-alueen osalla ei sallita kiinteitä rakenteita eikä



maanleikkauksia tai täyttöjä, jotka voisivat aiheuttaa haitan tai riskin tunnelille.

11

Vuokralainen on osaltaan velvollinen yhdessä korttelin 47355 tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden lähialueen kortteleiden tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan kyseisten tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

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

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 rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja mainittuihin sopimuksiin.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista sekä yhteisjärjestelyistä rakennusviraston kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainitusta sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen 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.

12

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

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella. Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan siirtämisestä kiinteistöviraston tonttiosaston sekä kyseisten johtojen omistajien kanssa.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen tontin rakentamisen aloittaminen tai rakentaminen viivästyy mahdollisista kunnallisteknisten johtojen tai viemärien siirroista johtuen.

13

Vuokralaisen tulee noudattaa vuokra-alueen rakentamisessa kulloinkin voimassaolevaa vuokranantajan (kiinteistöviraston tonttiosasto) laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (Ohje on viimeksi päivitetty 31.3.2015), ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita tai se toisin määrää.

14

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 asian sopimiseksi vuokranantajaan (kiinteistöviraston tonttiosasto, Johanna Hytönen, puhelin 09 310 36414). Tällöin vuokranantaja vastaa vuokralaiselle vakiintuneiden periaatteiden mukaisesti maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin



maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä mainittu ei koske vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

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

Edellä mainittu vuokranantajan vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 11860 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Mikäli maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa vuokralainen kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

15

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

16

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

17

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

(A1147-999)

Päätöksen perustelut



---

Tällä päätöksellä hyväksyttävä lyhytaikainen vuokraus on po. tonttia koskevan kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukainen ja noudattaa kaupungin vakiintuneita käytäntöjä.

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi