



26.08.2015

Kaj/13

§ 191

Arrendegrunder för en tomt för bostadshus i Stensböle och villkor om en köption i arrendeavtalet (Mellungsby, Stensböle, tomten 47355/1)

HEL 2015-005507 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera den planerade tomten 47355/1 i 47 stadsdelen (Mellungsby) som ingår i detaljplaneändringen nr 11860, eller de tomter som bildas av denna, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 47355/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om oregerad produktion av fritt finansierade ägar- och hyresbostäder.

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

2

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggs villkor.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att i arrendeavtalet för tomten 47355/1 inkludera följande köption och villkor för denna i enlighet med stadsstyrelsens principbeslut 1.3.2010 (251 §).

1

Arrendetagaren har rätt att köpa tomten inom längst fem (5) år räknat från den dag arrendetiden i arrendeavtalet börjat.

Arrendetagaren kan utnyttja köptionen tidigast då byggnadstillsynsmyndigheten godkänt att det eller de hus som byggs på tomten tas i bruk.



26.08.2015

Kaj/13

2

Köpesumman baserar sig då köptionen utnyttjas på att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett pris för byggrätten på 28 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om fritt finansierade ägar- och hyresbostäder.

Köpesumman bestäms utifrån det ovannämnda å-priset justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda poängtalet för levnadskostnadsindex.

Staden har under alla omständigheter rätt att få lägst en köpesumma som baserar sig på det ovannämnda å-priset och som räknas ut genom att å-priset multipliceras med 19,08 (4/2015, index 1908).

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

3

Om den slutliga sammanlagda våningsytan för tomten i det lagakraftvunna bygglovets överstiger den våningsyta som arrendet i det långfristiga arrendeavtalet baserar sig på, eller om denna våningsyta överstigs av någon annan anledning, har staden rätt att av köparen få en motsvarande tilläggsköpesumma för varje överstigande kvadratmeter våningsyta.

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige godkänner förslaget med den ändringen att punkt B med en köption utelämnas.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens motförslag inte hade understötts, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Ote asemakaavan nro 11860 kaavakartasta

Sökande av ändring

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



26.08.2015

Kaj/13

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Jyränoja Oy

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, valtuusto

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Stadsfullmäktige godkände 5.5.2010 detaljplaneändringen nr 11860 för Stensböle som vann laga kraft 18.6.2010.

På bostadstomten 47355/1 (A) i detaljplanen byggs fritt finansierade ägar- och hyresbostäder. Reserveringstagaren har erbjudits möjlighet till direkt köp av tomten. Det är dock möjligt att tomten först utarrenderas genom att långfristigt avtal och därför ska arrendegrunder för tomten fastställas. Samtidigt ska en köpoption för tomten och villkor för detta inkluderas i arrendeavtalet i enlighet med stadsstyrelsens principbeslut 1.3.2010 (251 §).

Enligt förslaget till arrendegrunder uppgår det kalkylmässiga priset för bostadslokalerna på tomten till ca 477 euro/m² vy i prisnivån 4/2015 (index 1908). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir ca 1,91 euro/m² bostadsyta i månaden.

Försäljningspriset för bostadslokalerna på tomten baserar sig på köpoptionen på tomten och uppgår enligt förslaget till ca 534 euro/m² vy i prisnivån 4/2015 (index 1908).

Enligt förslaget utarrenderas tomten till 31.12.2080.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (836 §) reservera bostadstomten 47355/1 (A) till Jyränoja Oy till 31.12.2016 för planering av oreglerad produktion av fritt finansierade ägar- och/eller hyresbostäder utan hitasvillkor.

Uppgifter om detaljplanen och tomten

Enligt detaljplaneändringen nr 11860 för Stensböle, som godkändes av stadsfullmäktige 5.5.2010 och vann laga kraft 18.6.2010, hör tomten 47355/1 till ett kvartersområde för bostadshus (A).



26.08.2015

Kaj/13

Tomtens byggrätt i detaljplanen är 560 m² vy och maximivåningstalet är II.

Tomtens yta är 1 618 m² och den ligger vid Stensbölebågen 36. Tomten har ännu inte antecknats i fastighetsregistret men tomtindelningen nr 12616 för tomten har godkänts 1.6.2015.

Detaljplanekartan finns som bilaga 1.

Uppgifter om marken

Enligt de uppgifter som staden har till sitt förfogande har det inte utövats sådan verksamhet på tomten som kan orsaka förorening av marken.

Referensuppgifter och förslag till arrendegrunder

Stadsfullmäktige beslutade 29.8.2012 (237 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna (A) 47352/2 och 3 och 47353/1, 2 och 4 i Stensböle i Mellungsby utgående från att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta. Tomterna 47352/2 och 3 samt 47353/1 och 2 har utarrenderats genom ett långfristigt avtal och fritt finansierade ägarbostäder och bostadsrättsbostäder har byggts på dessa.

Enligt förslaget ska samma arrendegrunder nu tillämpas eftersom objekten är mycket jämförbara.

Det föreslås att årsarrendet för tomten 47355/1 (A) ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter bostadvåningsyta. Bostadstomtens kalkylmässiga pris uppgår då till ca 477 euro/m² vy i prisnivån 4/2015 (index 1908). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir ca 1,91 euro/m² bostadsyta i månaden.

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

Arrendetid

Arrendetiden föreslås vara ca 65 år. Den går då ut 31.12.2080.

Köpooption



Stadsstyrelsen beslutade 1.3.2010 (251 §) att tomterna för fritt finansierad produktion av hyresbostäder ska överlåtas genom utarrendering och att arrendetagaren ska ha köpoption på tomten.

Arrendetagaren föreslås med hänvisning till beslutet få rätt att köpa en tomt som bildas av tomten 47355/1 med tanke på fritt finansierad produktion av hyresbostäder. Ett villkor om detta tas därför in i arrendeavtalet.

Det föreslås att villkoren för köpoptionen ska bestämmas i enlighet med beslutet. Arrendetagaren kan följaktligen utnyttja köpoptionen tidigast då byggnadstillsynsmyndigheten godkänt att det hus som byggs på tomten tas i bruk. Köpoptionen föreslås gälla längst i fem år räknat från den dag arrendetiden i arrendeavtalet börjat.

Enligt beslutet utgörs kapitalvärdet på byggrätten, på vilket köpesumman baserar sig, av det à-pris för byggrätten som arrendet baserar sig på och som motsvarar poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" multiplicerat med 1,1 och justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda poängtalet för levnadskostnadsindex.

Å-priset för bostadsvåningsytan på tomten 47355/1 blir uträknat på ovanstående sätt 28 euro/m² vy (25 × 1,1). Det motsvarar ett nuvärde på ca 534 euro/m² vy (4/2015, index 1908).

Staden föreslås under alla omständigheter ha rätt att för bostadsytan få lägst en köpesumma som baserar sig på det ovan nämnda à-priset och som räknas ut genom att à-priset multipliceras med 19,08 (4/2015, index 1908).

Staden föreslås dessutom ha rätt att få en tilläggsköpesumma för tomten om den slutliga sammanlagda våningsytan för tomten i det lagakraftvunna bygglovets eller undantagsbeslutet eller i övrigt överstiger den våningsyta som arrendet i det långfristiga arrendeavtalet baserar sig på.

Till slut

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



26.08.2015

Kaj/13

1 Ote asemakaavan nro 11860 kaavakartasta

Utdrag

Utdrag
Jyränoja Oy

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, valtuusto

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

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 soveltuvin 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-m² 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
timo.harmala(a)hel.fi



26.08.2015

Kaj/13

Kiinteistölautakunta 11.06.2015 § 277

HEL 2015-005507 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 117/680 503, Kivikonkaari 36

Eesitys

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 rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.



26.08.2015

Kaj/13

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 28 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksiin 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
mii.pasuri(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Asuntotonttitoimisto Asuntotonttitoimiston
toimistopäällikkö 13.05.2015 § 137

HEL 2015-005507 T 10 01 01 02

Kivikonkaari 36

Päätös

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 m², os. Kivikonkaari 36)

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



26.08.2015

Kaj/13

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 m², 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 eräännyy 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 ehdoissa 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/m²/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 poikkeamis päätöstä.

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 viivästyisestä, 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 käyttönotettavaksi. 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.



26.08.2015

Kaj/13

Lisätiedot

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