



23.08.2019

**73 §****Määräalan vuokraaminen kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle sisäisten vuokrausten periaatteella (Vallila, määräalat tontista 22586/5 ja puistosta)**

HEL 2019-005265 T 10 01 02

Mäkelänrinne 2

**Päätös**

Yritystontit -tiimin tiimipäällikkö päättää

- vuokrata Helsingin kaupungin 22. kaupunginosasta (Vallila) liitekartan 1 mukaisen noin 4 973 m<sup>2</sup>:n määräalan kiinteistöistä 91-22-586-3 ja 91-410-2-13 kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle 1.9.2019 – 31.12.2043 väliseksi ajaksi urheiluhallia varten sisäisissä vuokrauksissa noudatettavien yleisten periaatteiden mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Vuokraoikeudesta ei peritä vuokraa.

Kun tontille rakennettava urheiluhalli on rakennettu, vuokra tullaan määrittelemään toteutuneen rakennusoikeuden mukaan kiinteistölautakunnan 2.5.2013 § 225 tekemän päätöksen mukaisesti.

2

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Mäkelänrinteen junatunneli, Vahanen Environment Oy, 15.8.2017). Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata. Alueella on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuokralaisen on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvytyksen vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.



23.08.2019

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

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavojen nro 10495 ja nro 9035 sekä tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

3

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

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muutoin vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

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

4

Muutoin noudatetaan sisäisissä vuokrauksissa noudatettuja yleisiä ehtoja.



23.08.2019

Y3122-3

**Päätöksen perustelut****Hakija ja hanke**

Kulttuurin ja vapaa-ajan –palvelu pyytää, että sille vuokrattaisiin päätösehdotuksessa mainittu alue sisäisen vuokrauksen periaatteilla.

Alueelle on suunnitteilla rakentaa uusi urheiluhalli. Hankkeen toteuttaa Urhea-säätiö sr, jolle yritystontit –tiimin tiimipäällikkö on 17.5. 2019 § 40 vuokrannut po. alueen rakennuslupan hakemista varten.

Kulttuurin – ja vapaa-ajan –palvelu vuokraa po. alueen Urhea-säätiö sr:lle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, kun rakennuslupa on myönnetty.

**Kaava- ja tontitiedot**

Alueella on voimassa asemakaava nro 12490, joka on tullut voimaan 31.10.2018.

Alue on osoitettu kaavassa urheilu- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YUO). Nyt vuokrattavan määrään pinta-ala on noin 4 973 m<sup>2</sup> ja sille on tarkoitus rakentaa noin 12 000 k-m<sup>2</sup>:n urheiluhalli.

**Vuokra-aika ja vuokrausperusteet**

Määräala voidaan vuokrata 1.9.2019 – 31.12.2043 väliseksi ajaksi. Vuokrauksessa käytetään muutoin kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan (ent. liikuntavirasto) sisäisissä vuokrauksissa noudatettuja yleisiä periaatteita kiinteistölautakunnan päätöksen 2.5.2013 § 225 mukaisesti. Päätöksen perusteella määrälälle ei määritellä vuokraa. Kun määräala on rakennettu, kaupunkiympäristön toimialalla on oikeus tarkistaa vuokran määrä vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.

**Lisätiedot**

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464  
henna.vennonen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kartta

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Tiimipäällikkö yritystontit

**Pöytäkirja**

4 (4)

23.08.2019

**Otteet****Ote**

Kuva

Maka/Make

**Otteen liitteet**Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Liite 1

Liite 1

**Postiosoite**PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi**Käyntiosoite**Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566