

**69 §****Määräalan lyhytaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Kaapelitalolle rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten (Länsisatama, Ruoholahti, kaavatontti 20001/6)**

HEL 2019-007638 T 10 01 01 02

Tallberginkatu 1

Päätös

Yritystontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata Kiinteistö Oy Kaapelitalolle (Y-tunnus 0873650-6) liitekartan 1 mukaisen noin 3 588 m²:n määräalan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) kaavatontista 20001/6 rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten seuraavin ehdoin:

1 Vuokra-aika on 1.8.2019 – 31.1.2020, mutta kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa.

2 Vuokra-alueen kuukausivuokra on 7 093,74 euroa (16,82 euroa/k-m² x 19,70 (elinkustannusindeksi) x 5 138 k-m² x 5 % / 12 kk).

Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen.

3 Vuokralaisella on oikeus hakea kustannuksellaan tonttijakoa, lohkomista ja rekisteröintiä.

4 Vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä vuokrantajan (kaupunkiympäristötoimialan tontit-yksikön) hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

5 Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

6 Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta varsinaisen rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita.

Vuokralainen on kuitenkin oikeutettu suorittamaan maanrakennustöitä vuokra-alueella saatuaan siihen rakennusvalvonnasta tarvittavat luvat. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan maanrakennustöissä em. lupaehtojen lisäksi tämän päätöksen ja liitteen 2 mukaisia ehtoja.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että tästä maanomistajan antamasta suostumuksesta huolimatta vuokralainen on velvollinen hankkimaan kaikki rakennusvalvonnan ja muiden viranomaisten vaatimat luvat maanrakennustöille.



01.08.2019

7 Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut. Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä Ympäristöpalvelujen 3.8.2018 (§146) antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten vuokranantajalle suunnitelma vuokra-alueen maarakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, Johanna Hytönen, 09-31036414) maarakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Vuokralaisen on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja vuokranantajan ohjeiden mukaisesti. Vuokranantaja vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvytyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alitavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Vuokranantaja maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja vuokranantajan hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Vuokranantaja ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksistä aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12492 ja tämän vuokra-



01.08.2019

sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, 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 aiheutajasta.

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle mahdollisia tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Vuokralaisen tulee liittää kunnostuksen loppuraportti ja siitä annettava ympäristöviranomaisen tarkastuskirje sekä tiedot mahdollisista kaivu- ja muista käyttörajoitteista alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan.

8 Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoin pilaannu. Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti vuokranantajalle (Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) sekä puhdistamaan alueen.

9 Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksiin sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemmin voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralai-



01.08.2019

nen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on edellä tässä pykälässä sanotun mukaisesti puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

10 Vuokralainen on velvollinen muun ohella noudattamaan vuokra-alueen suunnittelussa vuokra-aluetta koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

11 Vuokra-alueella sijaitsee energiahuoltoa ja kaupungin infrastruktuuria palvelevia maanalaisia tiloja. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan maanalaisten tilojen pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, ylläpidon, peruskorjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella maanvuokrauksen aikana.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla suunniteltaessa, ja myöhemmin purettaessa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja maanalais-



01.08.2019

ten rakenteiden edellyttämät suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa olemassa oleville maanalaisille tiloille, rakenteille tai maanalaisissa tiloissa oleville toiminnoille.

12 Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä laitteita tai vastaavia. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittauspalveluilta.

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen omistajien kanssa. Pitkäaikaisen vuokrasopimuksen edellytyksenä on, että vuokranantaja ja vuokralainen pääsevät sopimukseen johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaiselle tai kolmannelle aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai vastaavien mahdollisten siirtojen vuoksi tai jos vuokralainen joutuu tämän vuoksi suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

13 Helsingin kaupunki tontin 20001/5 ja Kaapelipuiston omistajana, Kiinteistö Oy Kaapelitalo tontin 20001/5 vuokralaisena ja Asunto Oy Helsingin Merikaapeli tontin 20001/4 omistajana ovat sopineet vuonna 1998 allekirjoitetulla rasitesopimuksella rasitteista, jotka kohdistuvat vuokrattavaan alueeseen. Vuokralaisen tulee ottaa rasitejärjestelyt huomioon hankkeen suunnittelussa ja/tai sopia osapuolten kanssa niiden muuttamisesta.

14 Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrattavaa aluetta ei ole varattu vuokralaiselle eikä määräalan pitkäaikaisesta vuokrauksesta ole tehty päätöstä. Alueen pitkäaikainen vuokraus edellyttää, että vuokranantaja ja vuokralainen pääsevät yhteisymmärrykseen vuokrasopimuksen ehdoista ja vuokrauksen hyväksyy vuokra-ajan pituudesta riippuen joko kaupunkiympäristölautakunta tai kaupunginvaltuusto.

Vuokranantaja ei korvaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvia suunnittelu- lupa yms. kustannuksia eikä vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeelle ei saada tarvittavia lupia tai mikäli vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse sopimukseen vuokrasopimuksen ehdoista tai jos pitkäaikaista vuokrauspäätöstä ei



01.08.2019

saada aikaan. Vuokranantaja ei myöskään vastaa vuokralaiselle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli vuokraamista koskeva päätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikeasuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

(Vuokraustunnus S0-1-20-391V)

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

Kiinteistö Oy Kaapelitalo on hakenut lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten.

Hakijan suunnitelmissa on toteuttaa vuokra-alueelle 5 138 k-m²:n Tanssin talo -laajennus Kaapelitehtaaseen.

Kaupunginhallitus päätti 14.12.2015, § 1223 osaltaan hyväksyä Tanssin talon toteuttamista koskevan puitesopimuksen. Sopimuksen muut osapuolet ovat Kaapelitalo, Tanssin talo ry sekä Jane ja Aatos Erkon säätiö. Puitesopimuksen liitteenä on opetus- ja kulttuuriministeriön 3.12.2015 antama ilmoitus valtion osallistumisesta Tanssin talon uudisrakennuksen rahoittamiseen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueelle on 10.6.2019 tullut voimaan asemakaava nro 12492. Alue on tarkoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi osaksi Kaapelitehtaan tonttia. Tontilla on kaavamuutoksen myötä rakennusoikeutta 63 000 k-m², josta on käytetty 42 140 k-m². Vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 3 588 m².

Vuokra-aika

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Vuokra

Lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra on määritetty samalla yksikköhinnalla kuin nykyinen Kaapelitehtaan maanvuokrasopimus. Kuukausivuokraksi tulee siten 7 093,74 euroa (16,82 euroa/k-m² x 19,70 (elinkustannusindeksi) x 5 138 k-m² x 5 % / 12 kk). Esitettävä vuokra perustuu asemakaavan alittavaan toteutettavaan rakennusoikeuteen.

Kaapelitehtaan pitkäaikaista maanvuokrasopimusta tullaan tarkistamaan ennen varsinaisen rakentamisen aloittamista.



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -

palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Tiimipäällikkö yritystontit

Pöytäkirja

7 (10)

01.08.2019

Lisätiedot

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirtila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokra-alue
- 2 Maanrakennustöiden suorittamista koskevat lisäehdot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Rakennuttajakonsultti
Länsisataman aluerakentamisprojekti



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 69 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

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



01.08.2019

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Tiimipäällikkö yritystontit

Pöytäkirja

10 (10)

01.08.2019

Esko Patrikainen
Vs. tiimipäällikkö yritystontit

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 02.08.2019.

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