

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO	vuokraustunnus L2145-27
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö x.x.2024 § x
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Raitiovaunuvarikko
VUOKRANANTAJA	Helsingin kaupunki 0201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
VUOKRALAINEN Y-TUNNUS	Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy 3251002-1
VUOKRA-AIKA	1.2.2022-31.1.2052
VUOKRA-ALUE	Helsingin kaupungin tontti 45196/26 Kiinteistötunnus 91-45-196-26 Pinta-ala 46 479 m ²

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2023 saakka 226 549,32 euroa.

Vuokra perustuu toteutuneeseen asemakaavan nro 12646 mukaisen rakennusoikeuden alittavaan toteutuneeseen rakennusoikeuteen 18 884 k-m² ja yksikköhintaan 11,71 €/k-m² (ind.100) sekä viiden prosentin tuottoon.

Huhtikuun 1. päivästä 2023 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 11 056,58 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä maanvuokrasopimus on solmittu takautuvasti. Vuokralainen maksaa kertyneet vuokraerät yhdessä erässä. Eräpäivä on 2.6.2024.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saatuville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

Lohkomiskustannukset Vuokralainen vastaa tontin mahdollisista lohkomiskustannuksista.

3 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta maanmittauslaitoksen kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

4 §

Alivuokraus

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi.

Edellä sanottu ei kuitenkaan estä vuokralaista vuokraamasta huoneenvuokrasopimuksella kolmannelle vuokra-alueella sijaitsevaa koko rakennusta tai siitä huonetilaa sisältäen oikeuden käyttää osittain tai kokonaan vuokra-alueen rakentamatonta osaa.

5 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Vakuutta ei vaadita vuokralaiselta niin kauan kuin se kuuluu Helsingin kaupunkikonserniin.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään viisisataaneljäkymmentäkolmetuhatta seitsemänsataa (543 700) euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle.

Mikäli 1 §:n mukaista maanvuokraa tarkistetaan, kaupungilla on oikeus kaikissa tapauksissa parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin.

Panttaussitoumus

Vuokralainen panttaa kunkin edellä mainitun panttikirjan vuokranantajalle vakuudeksi tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden, kuten vuotuisen vuokranmaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen, suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Mikäli vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut erääntyneet saatavat maksamatta, vuokranantajalla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Pantin tuotto

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään tällöin vakuutena olevalle pankkitalletukselle maksettavaa korkoa samoin kuin huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu huoneenvuokra välittömästi huoneenvuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.

6 §

Piirustukset

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi.

7 §

Rakentamisvelvollisuus

Vuokra-alueella sijaitsee yhteensä noin 18 884 k-m² vuokralaisen omistamia varikkorakennuksia.

Rakennuksia ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

8 §

Maa-ainekset ja puut

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin suorittamassa puustokatselmuksessa.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee Helsingin kaupungin toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

9 §

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Kaupungin rakennusvalvontapalvelulla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätyt tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaupungin rakennusvalvontapalvelun luvatta kaataa.

10 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Siihen asti, kunnes alueen asemakaava on vahvistettu ja katu on luovutettu tai katsottava luovutetuksi yleiseen käyttöön, vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtaana puolet alueeseen rajoittuvaan tiemaahan kuuluvan, yleistä liikennettä varten kuntoonpannun tien leveydestä ja sen lisäksi kuntoonpannulta tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus.

11 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokra-alueella on ollut varikkotoimintaa. Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä.

Varikko-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderapotti (14.11.2022) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan alueen maaperää on mahdollisesti pilannut öljyvahinko sekä varikkotoiminta ja maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa on otettava yhteyttä valvontaviranomaiseen.

Vuokra-alueella on puhdistettu pilaantunutta maaperää. Alueelle on kunnostuksen jälkeen jäänyt haitta-aineita.

Kaupunki vastaa rakennusten ja muiden suurten (> 500m²) rakenteiden rakentamiseen liittyvästä maaperän puhdistamisesta, mikäli pilaantuminen on tapahtunut ennen vuokrasuhteen alkua. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että puhdistamisen toteuttamisesta ja sen huomioon ottamisesta rakentamisessa sekä kustannusten jakautumisesta on sovittu ennen rakentamisen hankesuunnittelua. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja teettää kustannuksellaan maaperän puhdistamisen tutkimukset, suunnittelun ja käytännön toteuttamisen sekä hakee tarvittavat puhdistamisen viranomaispäätökset viivytyksettä. Maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä, jos asiasta ei toisin sovita. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

Molemmat osapuolet sitoutuvat pyrkimään kyseisissä hankkeissa siihen, että maaperä voidaan puhdistaa mahdollisimman kustannustehokkaasti ja että rakennushankkeelle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan muusta kuin edellä mainittuun rakentamiseen liittyvästä maaperän kunnostuksesta.

Mikäli alueelta joudutaan rakennusten ja rakenteiden purkamisen vuoksi poistamaan pilaantunutta maata tai pumppaamaan haitta-aineita sisältäviä kaivantovesiä, vastaa vuokralainen maan poistamisesta sekä veden pumppauksesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Mikäli edellä mainitusta toimenpiteistä arvioidaan aiheutuvan erityisen merkittäviä kustannuksia, voidaan kustannusten jakamisesta neuvotella vuokranantajan ja vuokralaisen välillä edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä vuokra-alueella ympäristötutkimuksia sekä asentaa korvauksetta vuokra-alueelle pohjavesi- ja huokoskaasuputkia. Tutkimuspisteiden sijainnista ja tutkimusten ajankohdasta sovi-
taan ennen niiden toteuttamista vuokralaisen kanssa.

12 §

Vuokralaisen vastuu
maaperän puhtau-
desta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuok-
ralaisen toimesta eikä muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai
muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä il-
moittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti Helsingin kau-
pungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle sekä puhdistaa-
maan alueen.

13 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuok-
ramiehelle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan,
onko vuokralaisen tai hänen edustajansa läsnäolo katselmuksessa tar-
peen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen
hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin
noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy
kaikkiin tiloihin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa
vuokramiehelle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

14 §

Yhdyskuntatekniset
laitteet

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tar-
peellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen
vuokramaalle tai sen yli.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alu-
eesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuok-
ralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava
sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokra-
laisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki korvaa vuokramiehelle edellä mainituista toimenpiteistä ai-
heutuvan vahingon arvion mukaan.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten.

15 §

Kunnallistekniikka Kaupunki rakentaa vuokra-alueita palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

16 §

Uudelleen vuokraus Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

17 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

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

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

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

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan 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 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 puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

18 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle nimeään sekä koti- paikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty kaupungille viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

19 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksisataakaksikymmentäseitsemäntuhatta (227 000) euroa edellyttäen, että vuokranantaja on kirjallisesti huomauttanut laiminlyönnistä ja varannut vuokralaiselle kohtuullisen ajan korjata menettelynsä sopimusvelvoitetta vastaavaksi.

20 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle ja kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

21 §

Aiempi käyttö

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja 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 Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

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

22 §

Maanalaisia hankkeita

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Lisäehdot

23 §

Vuokralaisella on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennusten viilentämiseksi toteuttaa vuokra-alueelle tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä energiakaivoja laitteistoineen kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, viranomaisohjeiden ja tätä varten myönnettävien viranomaislupien mukaisesti. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa vuokranantajan mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien suostumusta energiakaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta vuokra-alueen osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Mikäli vuokralainen on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, vuokralainen on vuokranantajan ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan omistajan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa energiakaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa vuokranantajan vuokralaiselle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta. Vuokranantaja korvaa edellä mainitussa irtisanomistilanteessa energiakaivojen käytön estymisestä ja poistamisesta johtuvat välittömät vahingot edellyttäen, että toimenpiteistä ja kustannuksista sovitaan vuokranantajan kanssa etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Korvattavia kustannuksia ovat energiakaivojen keruulaitteiston poistamisesta ja täyttämisestä sekä korvaavan vastaavan tasoisen energiajärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokranantaja korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttökustannusten ja/tai energiajärjestelmän ylläpitokustannusten nousua.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää edellä mainitun korvauksen maksamista koskeva velvollisuus kolmannelle.

24 §

Vuokralaisella on velvollisuus korvauksetta luovuttaa kesken vuokranajan kaupunkikehityksen mahdollistamiseksi tarvittavat vuokra-alueet siltä osin kuin ne asemakaavassa osoitetaan muuhun käyttöön. Tällöin luovutettaville alueille mahdollisesti jäävistä rakennuksista maksetaan kuitenkin vuokralaiselle kulloinkin erikseen sovittava korvaus.

25 §

Mikäli vuokralainen ei tarvitse enää vuokra-aluetta ja sillä on suojeltu rakennus, pyritään sille kaavoittamalla tai muuten löytämään uusi, vuokranantajan hyväksymä käyttäjä. Uudelle käyttäjälle vuokralainen myy suojellun rakennuksen ja vuokranantaja vuokraa vuokra-alueen samanaikaisesti käypään markkinahintaan.

26 §

Kaupungilla on oikeus sijoittaa ja ylläpitää ja peruskorjata korvauksetta liitekartan 1 mukaisia, vuokra-alueelle sijoitettavia/ulottuvia rakenteita (mm. luiskat ja tukimuuri). Kaupungilla on oikeus suorittaa edellä mainitut toimenpiteet vuokra-alueella ilmoitettuaan aikataulusta etukäteen vuokralaiselle.

27 §

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mahdolliset vuokra-alueeseen kohdistuvat rasitteenluontoiset oikeudet, kuten kulkuoikeudet, joista vuokralainen on mahdollisesti aiemmin sopinut kolmannen osapuolen tai vuokranantajan kanssa, tai joista on otettu ehto kaupungin ja kolmannen osapuolen väliseen maanvuokra- tai muuhun sopimukseen. Mahdollisista muutostarpeista on neuvoteltava vuokranantajan kanssa etukäteen.

Vuokralainen on tietoinen, että kaikki tällaiset oikeudet eivät välttämättä ole osapuolten tiedossa tätä sopimusta allekirjoitettaessa johtuen osapuolten kesken aiemmin vallinneesta sopimuksettomasta tilasta. Tämän ehdon tarkoituksena on varmistaa, että vuokra-alueeseen mahdollisesti kohdistuvan käyttöoikeuden haltijan asema ei heikkene aiemmasta tämän sopimuksen solmimisen johdosta.

Liitteet:

1. Maaperän tilan tietojärjestelmä kohderapotti 14.11.2022
2. Esikopio asemapiirustus 31750/11

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä kuun päivänä 202X

Helsingin kaupunki

Sopimukset ja valvonta



Maaperän tilan tietojärjestelmä

Kohderaportti 14.11.2022

Viilarintie 5, Raide-Jokerin varikko

Kohde_ID	100326120
Diaarinumero	HEL 2018-011240
Kunta	Helsinki
Valvontaviranomainen	Helsingin kaupunki, ympäristövalvonta
Käyntiosoite	Viilarintie 5
Selite	Entinen HKL:n bussi- ja metrovarikko sekä yksityinen polttonesteen jakelupiste. Nykyinen Raide-Jokerin varikkoalue
Toimivuus	Toimiva osio 1965
Toimiala (PIMA)	Varikko
PIMA-prosessit	Öljyvahinko - Lopetettu
Lajiluokka	Toimiva kohde
Kiinteistötunnukset	091-045-0196-0020 (Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa ota yhteys valvontaviranomaiseen)
Koordinaatit	ETRS-TM35FIN-i: 392521 ETRS-TM35FIN-p: 6676540
PIMA-toimenpiteet	Loppuraportti 26.02.2021 - 28.01.2022 Puhdistuspäätös 11.10.2019 Jälkiseuranta 23.10.2001 - 14.10.2014 Puhdistaminen 17.11.2003 - 02.02.2010 Loppuraportti 20.04.2005 Puhdistuspäätös 21.05.2003 Puhdistuspäätös 27.06.2001

Kunnostustiedot:

Päivämäärä	Puhtaustavoite	Jäännöspitoisuus	Kunnostuksen syy
02.02.2010	SAMASE raja-arvo	Kyllä	Nykyinen maankäyttö
Varikon hallin alla pilaantuneita maita.			
Pohjaveden tarkkailua.			

Päivämäärä	Puhtaustavoite	Jäännöspitoisuus	Kunnostuksen syy
07.01.2021	Kohdekohtainen tavoitearvo	Ei	Suunniteltu maankäyttö
Öljyhiilivedyillä ja PAH-yhdisteillä pilaantunutta maaperää kunnostettiin massanvaihdoilla 1.9.2020 - 7.1.2021 Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikön päällikön päätöksellä (11.10.2019, HEL 2018-011240).			
Varikkoalueen maaperään, jossa kunnostustavoite oli ylempi ohjearvo, jää öljyhiilivetyjen keskittisleitä (C10-C21) alemman ohjearvon ylittävänä pitoisuuksina (360...630 mg/kg) noin +2,5...+5 metrin tasolle. Öljyhiilivetyjä esiintyy myös pohjaveden pinnan (+4) alapuolella. Varikolle asennetussa pohjaveden havaintoputkessa todettiin kohonnut öljyhiilivetypitoisuus (350 mikrogrammaa litrassa). Haitta-aineet sijaitsevat tulevaisuudessa varikkoalueella päällysterakenteiden ja pilaantumattomien maakerrosten alapuolella.			

Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala

PL 58235

Ympäristöpalvelut, ympäristöseuranta- ja -valvontayksikkö

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Puhelin: +358 9 310 2611

www.hel.fi/

kymp.yseposti@hel.fi

Öljyhiilivetyjä esiintyy mahdollisesti maaperässä myös kauppakeskus Lanternan rakennuksen alapuolella (91-45-196-19). Lisäksi on mahdollista, että haitta-aineita on kulkeutunut maaperässä aiemman öljyvahingon seurauksena pohjaveden mukana Mustapuron suuntaan. Vaikutusalueella sijaitsee kauppakeskus, varikkorakennuksia ja Mustapuron valuma-alueita.

Riskinarvioinnin perusteella kohteen maaperään jäävät haitta-ainepitoisuudet ovat melko pieniä, eikä niistä aiheudu pintavesistöihin sellaista kulkeutumiseriskiä, että niistä aiheutuisi haittaa vesieläimille. Myöskään nykyisten tai tulevien rakennusten sisäilmaan ei arvioida laskennallisen riskinarviotarkastelun perusteella kulkeutuvan haitta-aineita sellaisina pitoisuuksina, joista voisi aiheutua terveys- tai viihtyvyyshaittoja.

Massamäärät:

Päivämäärä	Pitoisuustaso	Kunnostustapa	Käsittelymenetelmä	Määrä	Käsittelypaikka
07.01.2021	O - Ongelmajäte (> ongelmajätearvo)	Off site (massanvaihto)		2542 t	Lassila & Tikanoja, Kotka
Päivämäärä	Pitoisuustaso	Kunnostustapa	Käsittelymenetelmä	Määrä	Käsittelypaikka
07.01.2021	D - Pilaantunut (> yl. oa)	Off site (massanvaihto)		13753 t	Lassila & Tikanoja, Kotka
Päivämäärä	Pitoisuustaso	Kunnostustapa	Käsittelymenetelmä	Määrä	Käsittelypaikka
07.01.2021	C - Pilaantunut (al. oa - yl. oa)	Off site (massanvaihto)		786 t	Kiertokapula, Hämeenlinna
Päivämäärä	Pitoisuustaso	Kunnostustapa	Käsittelymenetelmä	Määrä	Käsittelypaikka
07.01.2021	C - Pilaantunut (al. oa - yl. oa)	Off site (massanvaihto)		4758 t	Päijät-Hämeen Jätehuolto, Lahti
Päivämäärä	Pitoisuustaso	Kunnostustapa	Käsittelymenetelmä	Määrä	Käsittelypaikka
07.01.2021					

Lisätiedot:

Uudenmaan ympäristökeskuksen päätös YS 577 27.6.2001 dnro 0101Y0629-18.

Pilaantuneen maan poisto 3.7.-30.9.2001.

Helsingin kaupungin liikennelaitos, Vartiokylän linja-autovarikko, Viilarintie 5, Pilaantuneen maaperän kunnostusraportti, Suomen IP- Tekniikka Oy, 26.11.2001.

Lisäkunnostus öljysäiliöiden poiston yhteydessä 8.12.2003-8.1.2004.

Helsingin kaupungin liikennelaitos, Vartiokylän linja-autovarikko, Kortteli 45196, tontti 5, Pilaantuneen maaperän kunnostus ja lämmitysöljysäiliöiden poisto, loppuraportti, Suomen IP- Tekniikka Oy, 14.1.2004.

Varikkorakennuksen saneerauksen yhteydessä pilaantuneiden maiden poisto ja eristys kesällä ja syksyllä 2003.

Helsingin kaupungin liikennelaitos, Vartiokylän linja-autovarikko, Pilaantuneen maaperän kunnostus, Toimenpideraportti, Suomen IP-Tekniikka Oy, 20.4.2005.

Uudenmaan ympäristökeskuksen ympäristölupa YS 528 21.5.2003, huoltohallin pilaantuneen maaperän kunnostus in situ -menetelmällä.

Huoltohallin maaperän kunnostus (biohuuhtelu) 17.11.2003- 31.10.2010

Seurantaratortit vuosittain 2003-2010, Suomen IP-Tekniikka Oy, FCG Oy.

Alueen vesien tarkkailu 2001-2014, vuosiraportit Suomen IP-Tekniikka Oy, FCG Oy.

Säilytyshallin alapuolisen maaperän pilaantuminen, Riskien arviointi, 23.6.2003, lisäksi Tilannearvio ja toimenpide-ehdotus, Suomen IP-Tekniikka Oy 8.5.2007.

HKL:n bussivarikolla säiliön ylitäyttö tammikuussa 1997. Säiliöalueen maaperään noin 1000 litraa dieselpolttoainetta.

Oy Esso Ab, HKL varikko, Puotinharju, toimenpideraportti, 23.11.1998. (Raportissa suojapumppauksen tulokset sekä maaperätutkimusten tulokset)

Loppuraportin tarkastus, 2022

Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden ympäristöseuranta- ja -valvontayksikkö on tarkastanut 26.2.2021 toimitetun pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportin (Rambol Finland Oy) 28.1.2022 ja toteaa, että pilaantuneen maaperän puhdistaminen on toteutettu ja raportoitu annettujen ohjeiden mukaisesti. Tulevalla varikkotoiminnan alueella ei ole jatkotoimenpiteiden tarvetta. Ympäristöseuranta- ja -valvontayksikkö ei ole laatinut kunnostuksesta erillistä loppulausuntoa.

Tietokenttien selitteet

Kohde_ID: Maaperän tilan tietojärjestelmän Kohde_ID (uuden järjestelmän ID-numero)

Diaarinumero: Valvontaviranomaisen diaarinumero

Kunta: Maa-alueen sijaintikunta

Valvontaviranomainen: ELY-keskus tai kunta (jos Helsinki tai Turku)

Käyntiosoite: Kohteen/alueen käyntiosoite

Toimivuus: Kohteen toiminnan tila (toimiva, lopetettu) ja toimintavuodet

Selite: Lisätietoa lyhyesti toiminnasta ja sen historiasta

Toimiala (PIMA): Maaperää mahdollisesti pilanneen/pilaavan toiminnan toimiala

PIMA-prosessit: Maaperää mahdollisesti pilanneet/pilaavat toimialan osat ja niiden toiminnan tila

Kiinteistötunnukset: Kiinteistörekisteritunnukset. Alue voi ulottua usealle kiinteistölle. Kiinteistöllä voi olla maaperän tilaa koskeva toimenpidetarvehuomio.

Lajiluokka:

Toimiva kohde: Kohteessa harjoitetaan toimintaa, josta voi aiheutua maaperän pilaantumista.

Selvitystarve: Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperän tilasta ei ole tutkimustietoja.

Arviointitarve: Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Kohteen maaperässä on todettu haitta-aineita siinä määrin, että maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava [valtioneuvoston asetus (214/2007)].

Puhdistustarve: Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperän puhdistustarve on todettu [valtioneuvoston asetus (214/2007)].

Ei puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä: Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperä on puhdistettu päätöksen mukaisesti tai maaperässä ei ole arvioitu olevan puhdistustarvetta. Alueella on kynnysarvopitoisuuden tai taustapitoisuuden ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Ei puhdistustarvetta: Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperä on puhdistettu päätöksen mukaisesti tai alueen haitta-aineet on selvitetty. Alueella ei ole kynnysarvopitoisuuden tai taustapitoisuuden ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Toimenpidetarvehuomio:

- **Ei toimenpidetarvetta:** Alueen maaperällä ei ole selvitystarvetta ellei mitään uutta ilmene.
- **Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa, ota yhteyttä valvontaviranomaiseen**

Valvontaviranomaisena toimii paikallisen ELY-keskuksen ympäristövalvonta sekä Helsingin ja Turun kaupungin ympäristövalvonta ovat valvontaviranomaisia omien kuntien alueillaan.

Koordinaatit: tasokoordinaatistossa ETRS-TM35FIN, i=itäkoordinaatit , p=pohjoiskoordinaatit

PIMA-toimenpiteet: Tehdyt toimenpiteet esim. tutkimukset, kunnostus jne.

Kunnostustiedot:

Päivämäärä: Kunnostusvuosi tai tarkempi kunnostustyön lopettamispäivämäärä

Puhtaustavoite: Kunnostuksen puhtaustavoite (esim. ohjearvotaso tai riskinarvioon perustuva)

Jäännöspitoisuus: Kyllä/Ei-tieto, kyllä jos alueelle jäi kunnostuksen jälkeen puhtaustavoitteen ylittäviä pitoisuuksia

Kunnostuksen syy: Kertoo mitä riskejä maa-alueen kunnostamisella on pääasiassa poistettu

Selite: Lisätietoa kunnostuksesta ja mahdollisista alueelle jääneistä haitta-aineista.

Kunnostuksen massamäärät:

Pitoisuustaso: Poistettujen pilaantuneiden maamassojen haitta-aineiden pitoisuustaso (tai muut jätteet)

Kunnostustapa: Maata kaivamatta, paikan päällä, massanvaihto tai pohjavedenkäsittely

Käsittelymenetelmä: Pilaantuneiden maiden käsittelymenetelmä

Määrä: Kunnostamisessa käsitelty massamäärä (t) tai pinta-ala (m²)

Käsittelypaikka: Pilaantuneiden maiden käsittelypaikka

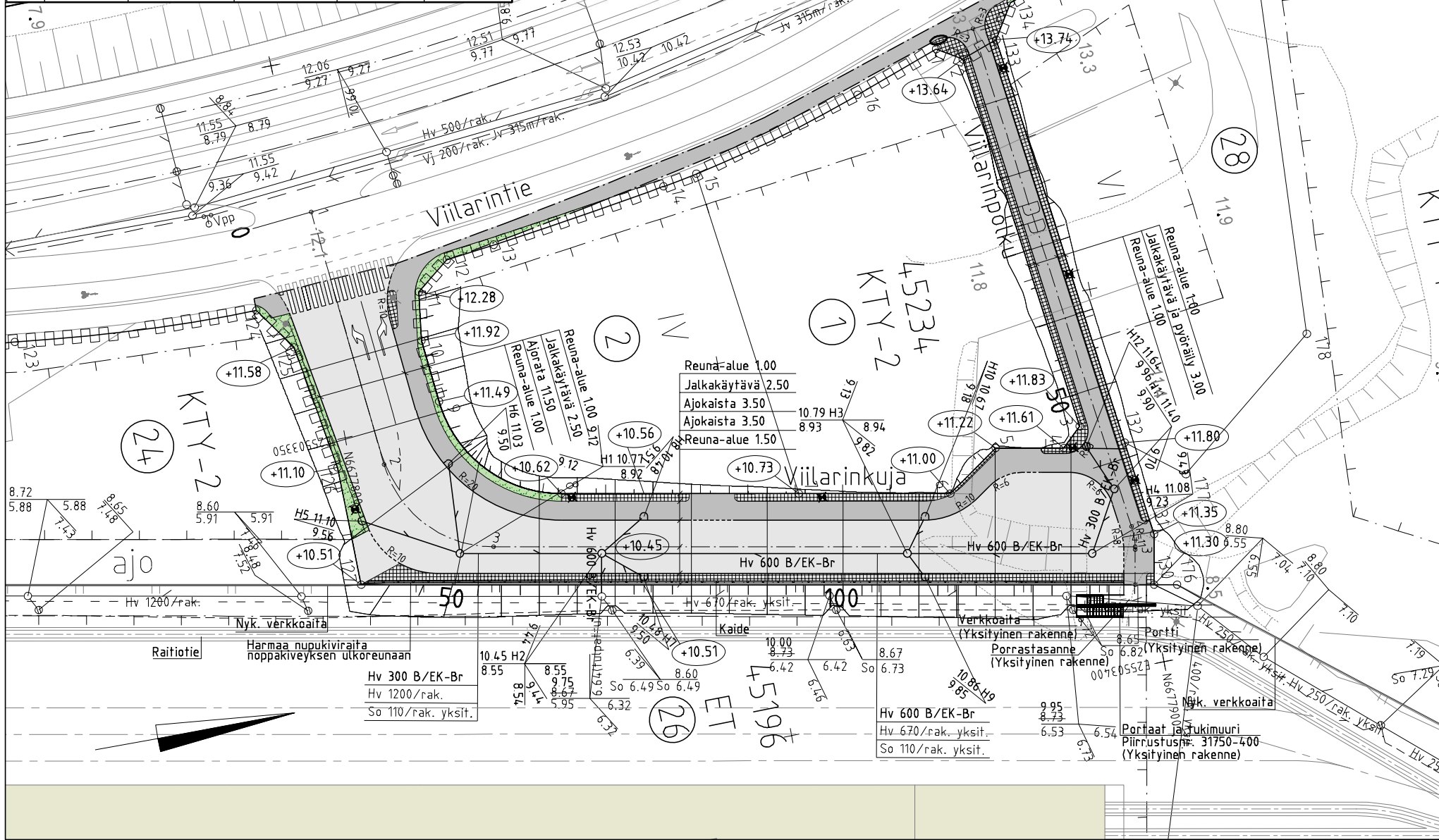
YSL 527/2014, 139 § Selontekovelvollisuus maa-alueen luovutuksen yhteydessä

Maa-alueen luovuttajan tai vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä.

Mittalinja, Viilarinkuja					
Nro	Paalu	N	E	Pituus	R
1	0.00	6677801.440	25503319.952		
2	34.62	6677804.351	25503354.447	34.62	15.000
3	53.97	6677816.367	25503367.897	19.35	
4	136.96	6677897.759	25503384.112	82.99	

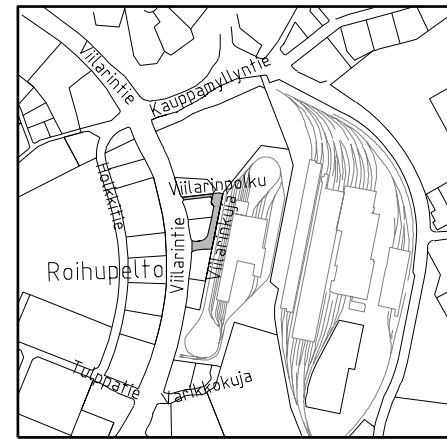
Mittalinja, Viilarinpolku					
Nro	Paalu	N	E	Pituus	R
1	0.00	6677891.627	25503313.296		
2	68.84	6677899.296	25503381.705	68.84	10.000
3	71.93	6677899.162	25503384.789	3.10	
4	76.53	6677898.256	25503389.299	4.60	

Huleveden kitakaivojen purkuputket 250 PEH-PN10.
Hulevesi- ja viemärikaivot EK-Cr-kaivoja.



PIIRUSTUSMERKINNÄT

- Ajorata/jalkakäytävä/jk+pp, asfalttia
- Noppakiveys 90x90x90, harmaa, riviladonta
- Nupukiveys, harmaa
- Nurmetus, KA3
- +11.72 Kadun korkeusasema
- Reunatuki, luonnonkivi, harmaa V220h
- Reunatuki, madallettu, luonnonkivi, harmaa V220h
- Uusi valaisinpylväs
- Nykyinen valaisinpylväs
- Kaide
- Tukimuuri



ESIKOPIO 30.11.2022

Helsinki Kaupunkiympäristön toimiala www.hel.fi sähköposti: etunimi.sukunimi@hel.fi	
KAUP.O.SA, OSA-ALUE 45. Vartiokylä, 456 Roihupelto	
VIILARINKUJA JA VIILARINPOLKU	
Asemapiirustus	
MK 1:500	LIITTYY KORVAA KORVATTU ASEMAKAAVA LIIKENNES.
NRO 31750/11	KHS KYLK HYV. xx.xx.2022 TARK. xx.xx.2022 PROJ. xx.xx.2022
HSY:n vesihuolto PL 300 00066 HSY p.1091 15611	TASOKOORDINAATIO: ETRS-GK25 KORKEUSJÄRJESTELMÄ: N2000
	13555/11 HYV. xx.x.2022 TARK. xx.x.2022 HYV. xx.xx.2022 TARK. xx.xx.2022 LAAT. xx.xx.2022
Sweco Ilmanportti 2 00240 Helsinki p. 0207393000	