

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO	Vuokraustunnus L1104-25
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	Toimitilatontit ja kiinteistökehitys-tiimin päällikkö (pvm)
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Liike-, toimisto- ja kulttuurirakennusta varten
VUOKRANANTAJA	Helsingin kaupunki 0201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
VUOKRALAINEN Y-TUNNUS	Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi 1090036-0
VUOKRA-AIKA	16.2.2024 – 31.12.2080
VUOKRA-ALUE	Helsingin kaupungin tontti 4010/1 Kiinteistötunnus 91-4-10-1 Pinta-ala 6 618 m ²

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Alkuvuosivuokra on 31.3.2025 saakka 1 008 719,95 euroa.

Vuokra perustuu toteutuneeseen asemakaavan nro 10667 mukaisen rakennusoikeuden ylittävään rakennusoikeuteen 17 987 k-m² ja yksikköhintaan 49 €/k-m² (ind.100) sekä viiden prosentin tuottoon.

Huhtikuun 1. päivästä 2025 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 44 068,15 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.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa (selvyyden vuoksi: vuokran perusteena olevaa rakennusoikeutta tai yksikköhintaa) vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta edellyttäen, että vuokralainen aloittaa rakennustyöt edellä mainitun muutoksen toteuttamiseksi tiloissaan tai vuokra-alueellaan.

Mikäli allekirjoituspäivästä lähtien kymmenen vuoden aikana vuokra-alueelle toteutetaan (kaavamutoksen tai muun vastaavan johdosta) enemmän kuin 17 987 k-m² tämän maanvuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta, ei vuokranantaja kuitenkaan tarkista vuokran perusteena olevaa yksikköhintaa lisärakennusoikeuden osalta.

Vuosivuokrasta peritään 80 % niin pitkään kuin rakennus on pääosin elokuvakeskus- ja kulttuurikäytössä. Rakennuksen katsotaan olevan pääosin elokuvakeskus- ja kulttuurikäytössä vähintään siihen asti, kun vuokralainen muuttaa rakennuksen tilojen pääasiallisen käyttötarkoituksen joksikin muuksi. Kulttuurikäytöstä poikkeavana käyttötarkoituksen muutoksena ei pidetä tilojen muuttamista julkiseksi tilaksi taikka terveystalouden-, sairaala-, teatteri-, urheilu-, kirjasto- tai koulutuskäyttöön. Selvyyden vuoksi (ja edellä mainittua rajoittamatta) todetaan, että rakennuksen katsotaan olevan pääosin elokuvakeskus- ja kulttuurikäytössä, kun Finnkino Oy vuokraa rakennuksesta toimitilaa vähintään tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetken mukaisessa laajuudessa tai mikäli kyseisiä Finnkino Oy:n vuokraamia tiloja vuokrataan uudelle elokuvateatterioperaattorille tai kulttuurikäyttöön.

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

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään viivästyskorkoa kulloinkin voimassa olevan korkolainsäädännön mukaisesti ja lisäksi perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

Lohkomiskustannukset Ei ehtoa

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, vuokraoikeuden siirtoa edeltäneeseen aikaan kohdistuvat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

4 §

Alivuokraus

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

Tämän estämättä vuokralaisella on oikeus vuokrata omistamansa rakennuksen tiloja sekä niiden yhteydessä rakennuksen ulkopuolisia tiloja huoneenvuokrasopimuksin.

5 §

Vakuudet

Vakuutta ei vaadita niin kauan, kun vuokralainen kuuluu Helsingin kaupunkikonserniin.

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin Helsingin kaupungin maanomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 2 300 000 euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että hakemus sisältää peruuttamattoman määräyksen merkitä vuokranantaja pantin saajaksi kuhunkin edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettuun sähköiseen panttikirjaan.

Mikäli 1 §:n mukaista maanvuokraa tarkistetaan, Helsingin 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 viivästyskorkeineen 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.

Piirustukset

Mikäli vuokra-alueelle rakennetaan, rakennettavan rakennuksen rakennuspiirustukset ja muutospirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsitte-lystä on erikseen määrätty, esitettävä kaupungin maaomaisuuden ke- hittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että piirustusten hyväksymismenettelyn tar- koituksena on tarkistaa, että rakennushanke on maanvuokrasopimuk- sen ehtojen mukainen.

7 §

Vuokra-alueella sijait-
seva rakennus, sen
kunnostus, rajoitukset
ja velvoitteet

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistama, suojeltu 17 987 k-m² suuruinen kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas eloku- vateatterirakennus (K=liikerakennusten korttelialue), joka on voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa nro 10667 osoitettu suojeltavaksi (sr-2).

Rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Vuokralainen on velvollinen koko vuokra-ajan pitämään voimassa kiin- teistövuokratusta tulipalon tai rakennuksen muun tuhoutumisen varalle.

Mikäli suojeltu rakennus palaa tai muutoin tuhoutuu korjauskelvotto- maksi ja korjaamiselle ei saa lupaa taikka se ei ole taloudellisesti koh- tuullista, on vuokranantajalla ja vuokralaisella kummallakin oikeus pur- kaa tämä maanvuokrasopimus. Muussa tapauksessa vuokralainen on velvollinen korjaamaan rakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua aikaa.

Jos vuokralainen laiminlyö tässä pykälässä sanotun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus.

8 §

Maa-ainekset ja puut

Ei ehtoa

9 §

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamat- toman osan siinä kunnossa kuin ne ovat tämän maanvuokrasopimuk- sen allekirjoitushetkellä (tavanomaista kulumista lukuun ottamatta) sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyk- siä.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaupungin ra- kennusvalvontapalvelun 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.

Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi.

11 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Tontilla on suoritettu pilaantuneen maaperän kunnostustoimenpiteitä vuosina 1997, 1999 ja 2004 (Tennispalatsi, Maaperän pilaantuneisuuden selvitys, 12/2019, Ramboll Finland Oy). Tontin koillisosaan sekä rakennuksen alle on jäänyt (VNa 214/2007) alemman ohjeavon ylittävää maa-ainesta. Rakennuksen alle on rakennettu huokoskaasunkeräysputkisto, josta ilma johdetaan kellarikerroksen kautta rakennuksen katolle. Mikäli em. putkisto miltei osin rikkoutuu tai vaurioituu vuokranantajasta riippumattomasta syystä, vastaa vuokralainen kustannuksellaan sen ennallistamisesta.

Vuonna 2019 laaditun selvityksen perusteella ympäristöviranomaisen on todennut, että tarkastelun perusteella nykyisen kellarin lattiapinnan alapuolella sijaitsevat haitta-ainepitoiset maa-ainekset eivät anna aiheutta toimenpiteisiin eikä niistä aiheudu terveysriskiä käyttäjille. Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (2/2023) sekä maaperän pilaantuneisuuden selvitys ovat tämän vuokrasopimuksen liitteinä.

Vuokranantaja suorittaa toistaiseksi vuosittain Helsingin ympäristöpalvelujen määräämää tarkkailuvelvoitetta putkistosta. Tarkkailun jatkamisesta sovitaan erikseen mahdollisen tontin myynnin yhteydessä. Raportti huokosilmaputkistosta on tämän maanvuokrasopimuksen liitteinä.

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

Mikäli vuokra-alueella tulee tarve poistaa pilaantunutta maata, vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten vuokranantajalle suunnitelma vuokra-alueen maarakennustöistä ilman aiheutonta viivytystä, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa. Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle 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. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

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

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta tämän 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.

12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue 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 Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle sekä puhdistamaan alueen.

13 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Vuokralaisella tai hänen edustajallaan on oikeus olla läsnä katselmuksessa. Katselmuk-

nessä tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen tämän maanvuokrasopimuksen edellyttämässä kunnossa ja onko tämän maanvuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantajalla ei ole velvollisuutta järjestää katselmuksen ajankohtaa vuokralaisen läsnäolon mahdollistamiseksi, mikäli vuokralaisen läsnäolo ei ole katselmuksessa tarpeen (esimerkiksi tiloihin pääsyn mahdollistamiseksi).

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä vuokranantajan edustajalle pääsy kaikkiin tiloihin ennalta sovittuna ajankohdanaan.

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

14 §

Yhdyskuntatekniset
laitteet

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

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee tai jonka luovuttaminen muutoin kohtuuttomasti haittaa vuokra-alueen tai sillä sijaitsevan rakennuksen käyttöä.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon teknisen arvon mukaan. Mikäli sopijapuolet eivät irtisanomisajan päättymiseen mennessä pääse yhteisymmärrykseen korvauksen määrästä, sitoutuvat sopijapuolet hankkimaan asiasta ulkopuolisen asiantuntijan lausunnon ja noudattamaan lausunnossa esitettyä.

Korvausta ei makseta ylellisyyslaitteista, eikä vuokra-alueen pinta-alan pienentymisestä.

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

15 §

Kunnallistekniikka

Ei ehtoa

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 a §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan ja omistusoikeuden sillä olevaan rakennukseen ainesosineen, tarpeistoinen ja liittymineen kolmen (3) kuukauden kuluttua maanvuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan edellä mainitut vapaina, sopimuksen mukaisessa kunnossa, siivottuina ja tyhjinä irtaimistosta.

Mikäli kuitenkin vuokra-alueella oleva rakennus on tulipalossa vaurioitunut tai muutoin tuhoutunut, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan kuuden (6) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokra-alueen vuokranantajan vapaaseen hallintaan purettuna ja siivottuna.

Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle ennen hallinnan luovutusta riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen perusteella on syytä epäillä vuokra-aikana tapahtunutta pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle (Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) kunnostuksen loppuraportin.

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

Mikäli vuokralainen ei ennen hallinnan luovutusta 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 vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on tässä pykälässä sanotulla tavalla jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

17 b §

Lunastuskorvaus

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokranantajalle vuokra-alueen hallinnan ja omistusoikeuden sillä olevaan suojeltuun rakennukseen ainesosineen, tarpeistoineen ja liittymineen kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan edellä mainitut vapaina, sopimuksen mukaisessa kunnossa, siivottuina ja tyhjinä irtaimistosta.

Vuokra-ajan päättyessä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokra-alueella sijaitsevan vuokralaisen omistaman suojellun rakennuksen sekä maksamaan siitä lunastuskorvauksen kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokra-alueen hallinnan ja rakennuksen omistuksen tultua tämän sopimuksen mukaisin ehdoin luovutetuksi.

Vuokranantaja maksaa lunastuskorvauksena vuokralaiselle joko 60 % rakennuksen teknisestä nykyarvosta tai 60 % rakennuksen markkina-arvosta, mikäli tämä on teknistä nykyarvoa alhaisempi.

Rakennuksen markkina-arvo määritetään seuraavin ehdoin:

- yleisesti hyväksytyjen kiinteistöarvioinnin periaatteiden mukaan,
- vuokrasuhteen päättymisen ajankohdan mukaan siinä kunnossa, missä rakennus silloin on,
- huomioon ei oteta maan arvon kohoamista, rakennuksen mahdollista tuottoa, eikä ylellisyyslaitteita, eikä laitteita ja/tai rakennelmia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen käyttö-tarkoitukseen ja
- oletuksella, että maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa olisi jatkettu markkinaehtoisella maanvuokralla ja vastaavilla tonteilla vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtana noudatetuin tavanomaisin ehdoin 30 vuodeksi.

Mikäli osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen rakennuksen markkina-arvosta kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, sitoutuvat

sopijapuolet hankkimaan markkina-arvon määrittämiseksi ulkopuolisen asiantuntijan lausunnon ja noudattamaan lausunnossa esitettyä.

Lunastuskorvauksen maksamisen edellytyksenä on, että vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa. Vuokranantajalla on oikeus kuitata lunastuskorvauksesta mahdolliset tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet saatavat, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle tai jäljempänä mainituin tavoin pantinhaltijoille.

Lunastuskorvausta ei suoriteta, mikäli vuokrasuhde päätetään vuokralaisen vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella.

Lunastuskorvausta ei suoriteta myöskään, mikäli vuokranantaja tarjoaa ennen vuokra-ajan päättymistä vuokralaiselle vuokra-ajan pidentämistä tuolloin kaupungin vastaavanlaisissa maanvuokrauksissa käyttämin tavanomaisiin ehdoin ja käyvällä vuokralla tässä vuokrasopimuksessa sovitut erityisehdot (lukuun ottamatta tämän maanvuokrasopimuksen mukaisia, osto-oikeuteen liittyviä ehtoja 25 § ja 26 §) ja poikkeamat sekä tämän vuokra-alueen sijainti, käyttötarkoitus ja ominaisuudet huomioon ottaen vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta.

Mikäli vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus pidennetyin vuokra-ajan loppuun tai siihen saakka, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Mikäli vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin on vahvistettu velan vakuudeksi kiinnityksiä, vuokranantaja suorittaa pantinhaltijoille, edellä mainitun lunastushinnan vuokranantajan tämän vuokrasopimuksen perusteella olevat saatavat vähennettynä etuoikeusjärjestyksen mukaisesti todellisia saatavia vastaan, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän 17 b §:n mukainen lunastusvelvoite soveltuu ainoastaan tilanteessa, jossa vuokralainen ei ole käyttänyt 25 §:n mukaista osto-oikeuttaan.

18 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle nimeään sekä kotipaikka- 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 kolmannelle tähän maanvuokrasopimukseen perustuvia tietoja, jotka se on velvollinen luovuttamaan tai paljastamaan lain, asetuksen tai muun viranomais määräyksen taikka tuomioistuimen päätöksen perusteella.

19 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään miljoona (1 000 000) 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 tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua 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 asema-kaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

23 §

Uudelleen vuokrattavaan kiinteistöön kohdistuva aiempi pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 17965, vuokraustunnus L2104-2) vuokranantajan ja vuokralaisen välillä merkitään päättyneeseen 15.2.2024.

24 §

Energiakaivot

Vuokralaisella on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennusten viilentämiseksi toteuttaa vuokra-alueelle tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä energiakaivoja laitteistoinen 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.

25 §

Osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alueena oleva tontti. Tontin myyntihinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 49 €/k-m².

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kauppahinta määräytyy asemakaavan nro 10667 vuokra-alueelle osoitettaman rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on edellä mainittua rakennusoikeutta suurempi.

Toteutetun rakennusoikeuden ollessa 17 987 k-m² tontin kauppahinta olisi esimerkinomaisesti huhtikuun 2023 indeksipisteluvun 2289 mukaan laskettuna 20 174 399,07 euroa.

Osto-oikeus on voimassa kolme (3) vuotta tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, kuitenkin kauintaan 31.12.2026 asti.

26 §

Lisäkauppahinta

Mikäli tontti myydään ehdon 25 § perusteella, myyjällä on oikeus saada tontin ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli tontin markkina-arvo kaavamutoksen johdosta nousee siitä, mitä tontin kauppahinnasta on kaupapakirjassa sovittu. Markkina-arvon nousu voi johtua tontin vähäistä suuremmasta rakennusoikeuden lisäyksestä, tai tontin käyttötarkoituksessa tapahtuvista tai muista vastaavista asemakaavan muutoksella aikaansaaduista muutoksista. Markkina-arvoa nostavana käyttötarkoituksen muutoksena ei pidetä tilojen muuttamista julkiseksi tilaksi taikka terveystilaksi, sairaala-, teatteri-, urheilu-, kirjasto-, koulutus- tai toimistokäyttöön. Selvyyden vuoksi, rakennusoikeuden lisäys katsotaan kaikissa tapauksissa vähäiseksi, mikäli se ei ylitä 1 500 m² rakennuksen sisällä tai 500 m² rakennuksen ulkopuolella. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässäkin tapauksessa lisäkauppahintaa maksetaan ainoastaan 1 500 m² (rakennuksen sisällä) tai 500 m² (rakennuksen ulkopuolella) ylittävän rakennusoikeuden lisäyksen osalta.

Lisäkauppahinta on kaupantekohetken mukaisen kauppahinnan ja uuden markkina-arvon erotuksen määrä. Uusi markkina-arvo määritetään lisäkauppahinnan maksuhetken mukaan.

Tämä ehto on voimassa 31.12.2032 saakka. Mikäli ostaja tai myöhempi luovutuksensaaja on hakenut edellä tarkoitettua kaavamutosta, sovelletaan tätä lisäkauppahintaehto, vaikka kaavamutos tulee voimaan määröpäivän jälkeen. Mikäli kaavamutoksen on kuitenkin laitta-

nut vireille kaupunki tai muu ostajasta riippumaton taho, tätä lisäkauppahintaehdotusta sovelletaan vain, mikäli ostaja ryhtyy ennen mainittua määräpäivää toimenpiteisiin tontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja/tai lisärakentamiseksi hakemalla tätä varten rakennuslupaa tai ryhtyy muihin vastaaviin toimenpiteisiin.

Ostaja maksaa ensiksi mainitussa tapauksessa lisäkauppahinnan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta ja jälkimmäisessä tapauksessa (eli kun kaavamuutoksen on laittanut vireille kaupunki tai muu ostajasta riippumaton taho) kolmen (3) kuukauden kuluessa rakennusluvan tai vastaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Helsingin kaupunki ei peri ostajalta maankäyttömaksua tontin arvonnoususta, josta ostaja on jo maksanut lisäkauppahintaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostajalla tarkoitetaan tässä ehdossa myös tontin mahdollista luovutuksensaajaa. Ostaja on siten velvollinen huolehtimaan siitä, että mahdollinen uusi luovutuksensaaja on tietoinen tästä lisäkauppahintaehdosta.

27 §

Huoltoliikenne

Vuokralaisella on oikeus käyttää Jaakonkadun ajoluiskan kautta kulkevaa maanalaista ajoyhteyttä korttelin 4010 huoltoliikenteen järjestämiseen. Korttelia palvelevien maanalaisten huolto- ja lastaustilojen tulee olla sellaisia, ettei niiden käyttö häiritse Jaakonkadun maanalaisten ajoyhteyden käyttöä.

28 §

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella on voimassa maanalaiset asemakaavat nro 7283 ja nro 12290 ja että vuokra-alueella sijaitsee maanalaisia alueita ja niihin liittyviä tiloja.

29 §

Vuokralainen on tietoinen, että vuoden 2016 yleiskaavassa on varauduttu vuokra-alueen lounaisreunassa maan päällä tai alla kulkevaan raideliikenteen runkoyhteyteen. Kaupunki on suunnitellut alustavasti vuokra-alueen alapuolelle Kampin alueen toista metroasemaa ja sen lippuhallia. Mikäli hanke toteutetaan, kaupungilla on oikeus sijoittaa metroaseman sisäänkäynnit vuokra-alueen luoteisosaan likimain asemakaavaan nro 10667 merkityn jakeluaseman/katoksen alueelle. Mikäli tälle alueelle suunnitellaan ja toteutetaan laajennushanke, on siinä otettava huomioon metroaseman sisäänkäynnit.

Kaupunki vastaa metroasemaan liittyvien toimenpiteiden toteuttamisesta ja kuluista sekä korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon. Mikäli sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen korvauksen määrästä, sitoutuvat sopijapuolet hankkimaan

asiasta ulkopuolisen asiantuntijan lausunnon ja noudattamaan lausunnossa esitettyä.

30 §

Kaupunki on varannut Tennispalatsin kiinteistön käyttöön 598 väestönsuojajapaikkaa Kampin kallioväestönsuojasta, joka on normaaliaikana Oy Kamppiparkki Ab:n pysäköintilaitoksen käytössä. Kaupungilla on Oy Kamppiparkki Ab:n kanssa 16.2.2012 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti oikeus ottaa väestönsuojelumääräysten mukaisesti kallioväestönsuoja väestönsuojelukäyttöön ja osoittaa sinne kaikkiaan 10500 väestönsuojajapaikkaa. Mikäli vuokralainen päätyy ostamaan vuokra-alueena olevan tontin 25 §:n mukaisesti, kaupunki sitoutuu järjestämään kiinteistölle pysyvän oikeuden edellä mainittuun määrään väestönsuojajapaikkoja joko Kampin kallioväestönsuojasta tai muusta omistusoikeuden luovutushetkellä voimassaolevat väestönsuojelumääräykset täyttävästä väestönsuojasta.

Liitteet

- Liite 1 Tennispalatsi, Maaperän pilaantuneisuuden selvitys, 12/2019, Ramboll Finland Oy
- Liite 2 Maaperän tilan tietojärjestelmä, Kohderaportti 9.2.2023
- Liite 3 Tennispalatsin huokosilmaputkisto, Sitowise, 11/2020

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

Helsingissä kuun päivänä 2024

Helsingin kaupunki

Sopimukset ja valvonta

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi

Vastaanottaja

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

Asiakirjatyyppi

Maaperän tilan selvitys

Päivämäärä

Joulukuu 2019

TENNISPALATSI MAAPERÄN PILAANTUNEI- SUUDEN SELVITYS

Päivämäärä **3/12/2019**
Laatija [REDACTED]n
Tarkastaja [REDACTED]
Hyväksyjä [REDACTED] / **MAKA**
Kuvaus **Maaperän pilaantuneisuuden selvitys**

Viite 1510050348

SISÄLTÖ

1.	Johdanto	3
2.	Kohde	3
2.1	Sijainti ja rajaukset	3
2.2	Omistus ja hallinta	4
2.3	Maaperäolosuhteet	4
3.	Vuosina 1997-2004 tehdyt kunnostukset ja tutkimukset	4
3.1	Lähtöaineisto	4
3.2	Oy Teboil Ab:n polttoainesäiliöiden poisto vuonna 1997	4
3.3	Tennispalatsin saneeraus vuonna 1997	5
3.4	Huokosilmatutkimukset Tennispalatsissa vuonna 1999	6
3.5	Jaakonkadun polttoainesäiliöiden poisto vuonna 1999	6
3.6	Pilaantuneen maan kunnostus, Jaakonkatu 2004	6
4.	Huokosilmatutkimus vuonna 2019	7
4.1	Huokosilmatutkimusten suorittaminen	7
4.2	Huokosilman tutkimustulokset	8
4.3	Analyysimenetelmät	9
5.	Maaperätutkimus vuonna 2019	9
5.1	Maaperätutkimusten suorittaminen	9
5.2	Analyysimenetelmät	9
5.3	Maaperätutkimuksen tulokset	9
6.	Johtopäätökset	9
7.	Jatkotoimenpiteet	10

LIITTEET

Liite 1	Huokosilmaputkiston sijainti
Liite 2	Huokosilmatutkimusten tulokset
Liite 3	Maaperätutkimusten tulokset

PIIRUSTUKSET

1510050348-101	Sijaintikartta
1510050348-102	Tutkimukset ja kunnostukset vuosina 1997-2004
1510050348-103	Tutkimuspisteiden sijainti, vuosi 2019

1. JOHDANTO

Helsingin kaupunki on myymässä Kampissa sijaitsevaa Tennispalatsin kiinteistöä. Kiinteistökaupan vuoksi on ollut tarpeen selvittää kohteen maaperän pilaantuneisuutta aikaisempien tutkimusten ja kunnostusten sekä lisätutkimusten perusteella.

Tennispalatsin kiinteistö valmistui vuonna 1938. Ylimmässä kerroksessa sijaitsivat tenniskentät ja kahdessa alimmassa kerroksessa toimi Autopalatsi, joka otettiin käyttöön jo vuonna 1937. Autopalatsissa toimi useita autojen säilytykseen, huoltoon ja myyntiin erikoistuneita yrityksiä. Rakennuksessa on toiminut myös maalaamo ja autopesula. Vuosina 1957-1997 rakennuksen pohjoispäädyssä osoitteessa Eteläinen Rautatiekatu 8 sijaitsi Oy Teboil Ab:n huoltoasema. Huoltamon toiminta loppui ja rakenteet poistettiin vuonna 1997. Samana vuonna Tennispalatsin kiinteistön saneerauksen yhteydessä rakennuksen alla havaittiin öljyhiilivedyillä pilaantunutta maata. Osa öljyhiilivedyillä pilaantuneesta maasta jäi rakennuksen alle ja alapohjan alle asennettiin huokosilman keräysputkisto saneeraustyön yhteydessä.

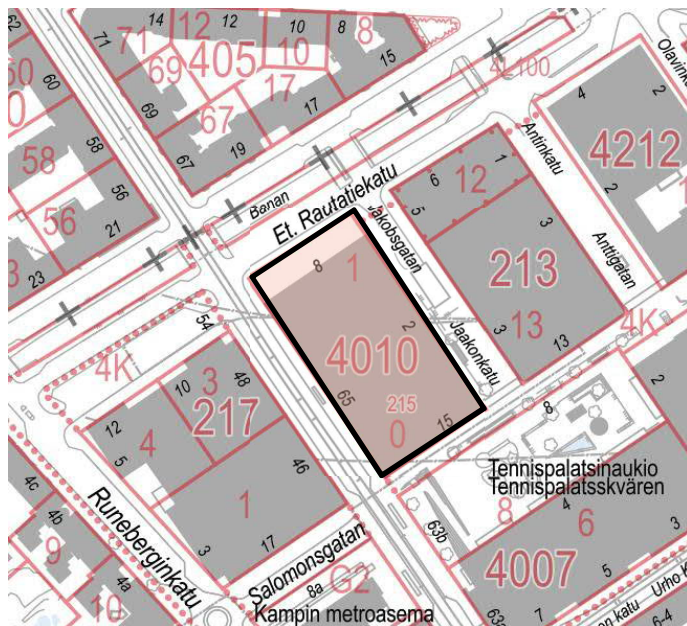
Tässä raportissa on esitetty koonti Tennispalatsin kiinteistön alueelle tehdystä maaperän ja huokosilman tutkimuksista ja kunnostuksista vuosina 1997-1999 ja 2004 ja kuvaus vuonna 2019 tehdystä tutkimuksista.

Raportoinnin ja vuoden 2019 tutkimukset on suorittanut Ramboll Finland Oy Helsingin kaupungin Maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun toimeksiannosta. Helsingin kaupungin yhteyshenkilönä toimi Johanna Hytönen. Ramboll Finland Oy:ssä työstä on vastannut projektipäällikkö Jukka Tengvall ja suunnittelija Sanna Hämäläinen.

2. KOHDE

2.1 Sijainti ja rajaukset

Kohde käsittää Helsingin Kampissa sijaitsevan Tennispalatsin kiinteistön. Kohteen kiinteistötunnus on 091-004-0010-0001 ja katuosoite Fredrikinkatu 65 / Salomonkatu 15 / Jaakonkatu 2 / Eteläinen Rautatiekatu 8. Sijainti on esitetty piirustuksessa 1510050348-101 ja rajaus kuvassa 1.



Kuva 1. Kohteen sijainti

2.2 Omistus ja hallinta

Maanomistaja on Helsingin kaupunki. Rakennusta hallinnoi Koy Helsingin Tennispalatsi. Vuokralaisena kiinteistössä ovat mm. Finnkino Oy ja Helsingin taidemuseo HAM.

2.3 Maaperäolosuhteet

Eteläiseltä Rautatiekadulta Tennispalatsin kiinteistöä kohti mentäessä kallio laskee 3,5-4 metrin syvyydestä yli 9 metrin syvyyteen. Tennispalatsin kiinteistön alla häiriintymättömässä maaperässä esiintyy n. 3-3,5 metrin syvyydessä n. 1 m paksuinen silttikerrostuma, jonka alla alkaa pohjamoreeni. Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Orsiveden muodostuminen katettujen katujen ja rakennusten vuoksi on vähäistä. (PTI-Soil 1997.)

Kellarin lattianpinta on tasolla +9,5...+10 alueella, jossa vuoden 1997 saneerauksen yhteydessä aluetta ei kaivettu kallion pintaan saakka. Alimmillaan lattia on tasolla +7,256 Tennispalatsin elokuvasalin 2 alaosan kohdalla. Tällä alueella kallio on louhittu vuonna 1997 saneerauksen yhteydessä. Maanpinta rakennuksen ympärillä on korkeimmillaan tasolla +15,8 rakennuksen eteläpuolella ja matalimmalla Jaakonkadun puolella tasolla +13,7.

3. VUOSINA 1997-2004 TEHDYT KUNNOSTUKSET JA TUTKIMUKSET

3.1 Lähtöaineisto

Selvitystä varten on ollut käytettävissä seuraavat muistiot, raportit ja lausunnot:

- Oy Teboil Ab, Oy Teboil Ab:n Tennispalatsin huoltoaseman 7010 maaperän haitta-ainetutkimus. PTI-Soil Oy, 14.7.1997.
- Uudenmaan ympäristökeskuksen päätös, No YS 424, Dnro 0197Y0183-18, 2.5.1997
- Oy Teboil Ab Tennispalatsi, Tennispalatsin maaperäsaneerauksen väliraportti I. PTI-Soil Oy, 30.10.1997.
- Huokosilmanäytetulokset, Tennispalatsi 05.05.1999. PTI-Soil Oy, 11.6.1999.
- Huokosilmanäytetulokset, Tennispalatsi 30.06.-01.07.1999. PTI-Soil Oy, 15.7.1999.
- Senveco Oy, Tennispalatsin maaperän haitta-ainetutkimus ja kahden bensiinisäiliön poisto. PTI-Soil Oy, 24.2.1999.
- Toimenpideraportti, Jaakonkatu, Helsinki. Golder Associates Oy, 14.10.2004.

3.2 Oy Teboil Ab:n polttoainesäiliöiden poisto vuonna 1997

Oy Teboil Ab:lla oli huoltoasema toimintaa Tennispalatsin pohjoisosassa osoitteessa Eteläinen Rautatienkatu 8 (00100 Helsinki) vuosina 1957-1997. Alueen sijainti on esitetty piirustuksessa 102. Vuonna 1997 huoltoasematoiminnan päätyttyä alueelta poistettiin polttonesteiden jakelutoimintaan liittyneet rakenteet (putket, säiliöt, mittarikorokkeet). Työt tehtiin 29.5.-4.6.1997. Alue kunnostettiin Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksen No YS 424, 2.5.1997 (Dnro 0197Y0183-18) mukaisesti mineraaliöljyjen ja haihtuvien yhdisteiden osalta SAMASE-raportin ohjearvojen tasolle. Bentseenin tavoitetaso oli 0,5 mg/kg. Alueelta kuljetettiin öljyhiilivedyillä pilaantunutta maata Nurmijärven kaatopaikalle 308,02 t.

Alueelle jäi yhden näytealueen alueelle öljyhiilivedyjen kokonaispitoisuus 449,2 mg/kg (piste 32). Pisteiden sijainti on esitetty liitepiirustuksessa 102. Pilaantuneita maita ei voitu poistaa kaivuteknisistä syistä, koska maat sijaittivat lähellä Tennispalatsin rakennuksen perustuksia ja kaivu olisi aiheuttanut sortumavaaran. Raportissa öljyhiilivedyjen arvioidaan levinneen Tennispalatsin kiinteistön alle. Pitoisuuksista ei katsottu aiheutuvan terveys- tai ympäristöriskin vaaraa eikä jatko-toimenpiteitä ehdotettu. Kohteesta on laadittu raportti: Oy Teboil Ab, Oy Teboil Ab:n Tennispalatsin huoltoaseman 7010 maaperän haitta-ainetutkimus. PTI-Soil Oy, 14.7.1997.

3.3 Tennispalatsin saneeraus vuonna 1997

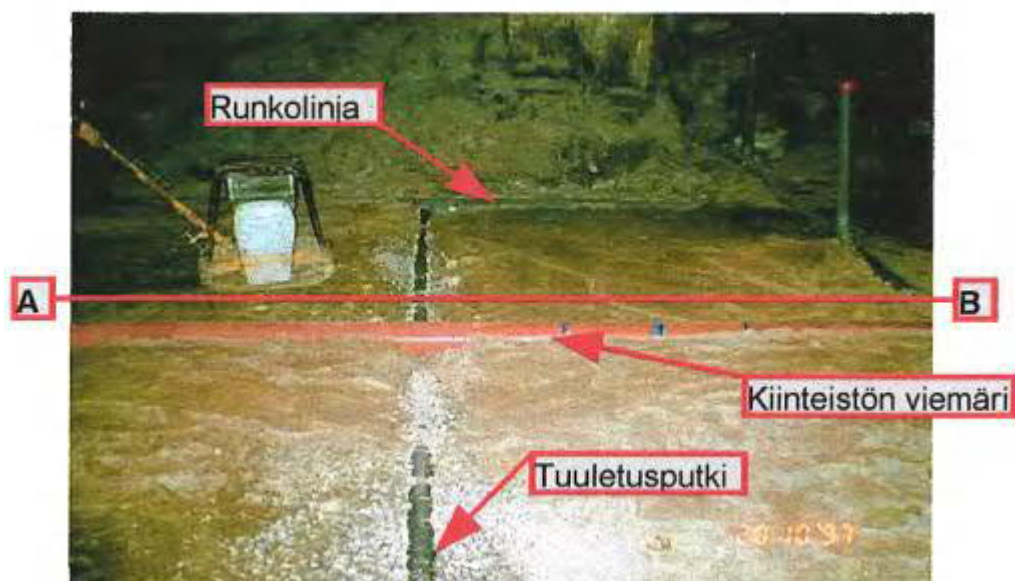
Tennispalatsin saneerauksen yhteydessä vuonna 1997 rakennuksen alla havaittiin öljyhiilivedyillä pilaantunutta maata. Alueelta kuljetettiin Metsä-Tuomelan jäteasemalle 215,04 t ja Viikin kompostointikentälle 229,5 t öljyhiilivedyillä pilaantuneita maamassoja. Rakennusteknisistä syistä kaivu tehtiin rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Lämmönjakohuoneen viereen tutkimuspisteen 49 alueelle jäi öljyhiilivetyjen pitoisuus 807,7 mg/kg tasolle +8,3. Tutkimuspisteen likimääräinen sijainti on esitetty piirustuksessa 102 sekä kuvassa 2.



Kuva 2. Lämmönjakohuoneen edusta (Oy Teboil Ab/PTI-Soil Oy, 1997, raportin kuva 3)

Saneeraustyön yhteydessä alueelle, jolle jäi öljyhiilivedyillä pilaantunutta maata, alapohjaan asennettiin tuuletusjärjestelmä. Alapohjan tuuletusjärjestelmä sijaitsee perustustason +8,3 alapuolella (kuva 3). Huokosilmaputkiston suunnitelma on esitetty liitteessä 1 ja putkiston likimääräinen sijainti rakennuksen alla piirustuksessa 102. Rakennuksen alle rakennettua tuuletusjärjestelmää ei ole otettu käyttöön.

Kunnostuksesta on laadittu raportti: Oy Teboil Ab Tennispalatsi, Tennispalatsin maaperäsaneerauksen väliraportti I. PTI-Soil Oy, 30.10.1997.



Kuva 3. Alapohjaan tuuletusjärjestelmä (Oy Teboil Ab/PTI-Soil Oy, 1997, raportin kuva 1.)

Saneerauksen yhteydessä vuonna 1997 Helsingin kaupunki/IP-tekniikka teki maaperäkairauksia Tennispalatsin alle vanhan huoltoaseman ja maalaamon kohdalle. Kairaukset ulottuivat 4 m syvyyteen. Tutkimuksissa ei havaittu hiilivetyjen pitoisuuksia.

3.4 Huokosilmatutkimukset Tennispalatsissa vuonna 1999

Tennispalatsin saneerauksen jälkeen PTI-Soil Oy otti näytteet alapohjan alle rakennetusta tuuletusjärjestelmästä kaksi kertaa vuonna 1999. Näytteet otettiin alipainepumppauksen jälkeen. Huokosilman mittaustulokset on esitetty taulukossa 1 sekä liitteessä 2.

Taulukko 1. Huokosilman tutkimustulokset vuonna 1999/PTI-Soil Oy

		TVOC-pitoisuus	Aromaattiset yhdisteet					Eetterit	
			Bentseeni	Tolueneeni	m+p-Ksyleeni	o-Ksyleeni	Ksyleeni, summaaripitoisuus	Etylibentseeni	MTBE
TCA, siedettävä hengitysilman enimmäispitoisuus (YM 2014)⁽¹⁾		250	1,7	400			870	770	2 600
			4 500	1000	---	350	350		
Piste	Ajankohta	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³
TB TP / P2	6.5.1999	471 155	<100	<100	<100	<100	0	<100	15637
TB TP / P1	6.5.1999	7 191 542	6 111	4 106	<100	<100	0	<100	199406
TP/03	30.6.1999	1 653 947	7 153	4 007	1713	463	2176	784	129160
TP/04	17.1999	961 240	-	-	-	-	0	-	-

5.5.1999 otetuissa näytteissä havaittiin korkeita hiilivetyjen pitoisuuksia ja mittaus uusittiin 15.7.1999. 15.7. linjan 2 näyte vahingoittui kuljetuksessa ja tulokset olivat puutteelliset. Pitoisuudet linjassa 1 olivat laskeneet ja linjassa 2 nousseet 5.5.99 tehdyn mittauksen jälkeen. Raportissa on ehdotettu ympäristölupahakemuksen laatimista ja huokosilman puhdistuksen käynnistämistä. Tietyvästi ympäristölupahakemusta ei ole laadittu eikä järjestelmää otettu käyttöön.

Tutkimuksista on laadittu raportit: Huokosilmanäytetulokset, Tennispalatsi 05.05.1999. PTI-Soil Oy, 11.6.1999. Ja: Huokosilmanäytetulokset, Tennispalatsi 30.06.-01.07.1999. PTI-Soil Oy, 15.7.1999.

3.5 Jaakonkadun polttoainesäiliöiden poisto vuonna 1999

Tennispalatsin sadevesiviemärien rakennustöiden yhteydessä Jaakonkadun alta löytyi kaksi bensiinisäiliötä, jotka tyhjennettiin ja poistettiin. Säiliöiden likimääräinen sijainti on esitetty liitteen piirustuksessa 102.

Jäännöspitoisuusnäytteissä ei havaittu SAMASE-raportin ohjearvoja ylittäviä öljyhiilivetyjen pitoisuuksia. Kunnostuksesta on laadittu raportti: Senveco Oy, Tennispalatsin maaperän haitta-ainetutkimus ja kahden bensiinisäiliön poisto. PTI-Soil Oy, 24.2.1999.

3.6 Pilaantuneen maan kunnostus, Jaakonkatu 2004

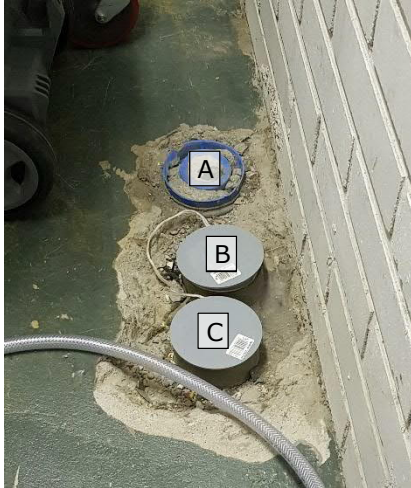
Helsingin kaupungin Rakennusvirasto on tehnyt pilaantuneen maaperän kunnostusta Jaakonkadun alla kulkeneen huoltotunnelin purkutyön yhteydessä vuonna 2004. Kunnostuksen valvonnan on suorittanut Golder Associates Oy. Kohteesta poistettiin 107 t öljyhiilivedyillä pilaantunutta maata ja hiilivedyillä pilaantunutta vettä 28 m³. Kunnostus tehtiin rakentamisen vaatimassa laajuudessa.

Alueelle ei tehtyjen tutkimusten mukaan jäänyt pilaantunutta maata ja otetun jäännöspitoisuusnäytteen mukaan maat alittivat SAMASE-ohjearvopitoisuudet. Kunnostusalueen sijainti on esitetty piirustuksessa 102. Kunnostuksesta on laadittu raportti: Helsingin kaupunki, HKR. Toimenpideraportti, Jaakonkatu, Helsinki. Golder Associates Oy, 14.10.2004.

4. HUOKOSILMATUTKIMUS VUONNA 2019

4.1 Huokosilmatutkimusten suorittaminen

Huokosilman tutkimukset tehtiin kolmesta Tennispalatsin kellarikerrokseen vuoden 1997 saneerauksen yhteydessä asennetusta huokosilmankeräysputkesta. Putket ovat kellarikerroksessa tilassa, jota on käytetty varastona/siivouskomerona. Putkien sijainti on esitetty liitepiirustuksessa 102 ja kuvassa 3. Putket nimettiin A, B ja C. Putki A sijaitsee länsipuolella ja on matalin (n. 20 cm syvyydellä), putki B ulottuu 1,65 m syvyydelle ja putki C 1,85 m syvyydelle lattianpinnan alapuolelle.



Kuva 3. Alapohjan tuuletusjärjestelmän putket, näytteenottopisteet A, B ja C vuonna 2019

Ennen mittauksia kohteessa pidettiin katselmus 2.7.2019. Tällöin putki A oli tulppattuna ja putket B ja C olivat ilman tulppaa. Putkiin B ja C asennettiin tulpat näytteenoton yhteydessä 3.7.2019. Näytteenotto tehtiin 3.7.2019 ja 20.8.2019. Näytteet otettiin CarboPak-keräinputkiin, jotka analysoitiin Eurofins Oy:n laboratoriossa Lahdessa. Pisteestä A otettiin pumppaamalla 1 l näyte ja 1 vuorokauden passiivinäyte. Putkista B ja C otettiin passiivisesti näytettä 7 vuorokautta. 20.8. kaihista pisteistä otettiin pumppaamalla 1 l näytettä ja 7 vrk passiivikeräysnäytteet.

Varaston/siivouskomeron katossa on poistoilmaputket (kuva 4). Putket on merkitty tarroilla "poistoilma" ja "jäteilma". Poistoilmaputkessa on imu päällä ja virtaus tuntuu selvästi. Jäteilma putkesta ilma virtasi sisälle päin. Oletettavasti huokosilmankeräysputkisto on ollut tarkoitus liittää jäteilmaputkeen.



Kuva 4. Varastuhuoneen katossa olevat poistoilmaputket

4.2 Huokosilman tutkimustulokset

Katselmuksen yhteydessä 2.7.2019 putkista mitattiin haihtuvien yhdisteiden pitoisuutta PID-kenttämittarilla. PID-mittarilla mitattaessa tulpatun putken A pitoisuus nousi tasolle 1500 ppm ja pitoisuus jatkoi nousua. Putkissa B ja C ei havaittu pitoisuuksia PID-mittauksella. Näytteenototon yhteydessä 3.7. tai 20.8. putkissa ei havaittu PID-kenttämittauksella haihtuvien yhdisteiden pitoisuuksia. Vuonna 2019 näytteenotto tehtiin heinä- ja elokuussa.

Laboratoriossa analysoitujen haihtuvien hiilivetyjen pitoisuudet on esitetty taulukossa 2 sekä liitteessä 2.

Taulukko 2. Huokosilman tutkimustulokset vuonna 2019

			Aromaattiset yhdisteet						Eetterit
			Bentseeni	Tolueni	m+p Ksyleeni	o-Ksyleeni	Ksyleeni: summapitoisuus	Etylibentseeni	MTBE
TCA, siedettävä hengitysilman enimmäispitoisuus (YM 2014) ⁽¹⁾			1,7	400			870	770	2 600
Piste	Ajankohta	Näytteenottomenetelmä	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³
A/1vrk	9.7.2019	passiivi, Carbopak	<21	<24	<51	<28	0	<28	<33
B/7 vrk	3.7.2019	passiivi, Carbopak	0,22	0,7	2,1	0,89	3,0	0,71	<0,08
C/7 vrk	3.7.2019	passiivi, Carbopak	0,23	0,52	2,4	0,97	3,4	0,77	<0,08
A/1l	9.7.2019	pumppaus, Carbopak	<1,3	2,6	14	0,59	2,0	0,44	<0,38
A/1l	20.8.2019	pumppaus, Carbopak	<1,3	3,5	2,1	0,86	3,0	0,63	<0,38
B/1l	20.8.2019	pumppaus, Carbopak	<1,4	3,3	1,6	0,72	2,3	0,48	<0,39
C/1l	20.8.2019	pumppaus, Carbopak	<1,3	2,4	0,97	0,6	1,6	<0,38	<0,38
A/7 vrk	20.8.2019	passiivi, Carbopak	0,46	0,95	4	12	5,2	1,1	<0,08
B/7 vrk	20.8.2019	passiivi, Carbopak	0,37	0,88	4,6	15	6,1	13	<0,08
C/7 vrk	20.8.2019	passiivi, Carbopak	0,35	0,73	5	16	6,6	15	<0,08

Mitatut pitoisuudet alittavat siedettävän hengitysilman enimmäispitoisuuden TCA-arvon (ympäristöministeriö 2014).

4.3 Analyysimenetelmät

Ilmanäytteet on analysoitu Eurofins Oy:n laboratoriossa Lahdessa termodesorptio-kaasukromatografi-massaspektrometrillä menetelmien ISO 16017-1 ja -2 sekä SFS-EN 14662-1 mukaisesti.

5. MAAPERÄTUTKIMUS VUONNA 2019

5.1 Maaperätutkimusten suorittaminen

Tennispalatsin kellarikerroksesta tehtiin 4 kpl maaperäkairaus 9.-10.9.2019. Tutkimuspisteiden sijainti on esitetty piirustuksessa 103. Näytteet otettiin 0,5-1 m kerroksista ja niistä mitattiin näytteenoton yhteydessä haihtuvien yhdisteiden pitoisuus PID-kenttämittarilla. Näytteet toimitettiin ALS Finland Oy:n laboratorioon, jossa niistä analysoitiin haihtuvien hiilivetyjen ja öljyhiilivetyjen pitoisuudet.

5.2 Analyysimenetelmät

Maanäytteistä on analysoitu haihtuvien orgaanisten yhdisteiden sekä uuttuvien hiilivetyjen pitoisuudet kaasukromatografilla ja FID- ja MS-detektioinnilla. Analyysit on tehty ALS Finland Oy:n laboratoriossa.

5.3 Maaperätutkimuksen tulokset

Maanäytteiden tutkimustulokset on esitetty taulukossa 3 ja liitteessä 3. Näytteissä ei havaittu kohonneita haihtuvien hiilivetyjen tai öljyhiilivetyjen pitoisuuksia. Näytteenoton yhteydessä ei havaittu hajua aistinvaraisesti. Maa-aines oli karkeaa syvemälle mentäessä ja pisteestä P1 näyte saatiin 1 m syvyydelle saakka. Pisteessä P2 kallionpinta havaittiin 2 m syvyydessä. Piste P3 ulottui syvyydelle 1,2 ja piste P4 1,35. Pisteissä P1, P3 ja P4 maa oli kivistä eikä näytettä saatu syvemmältä.

Taulukko 3. Maaperätutkimuksen tulokset 9.-10.9.2019

Pistetunnus	Vertailuarvot	Kenttämittaukset		Aromaattiset hiilivedyt					Öljyhiilivetyjakeet ja oksygenaatit				
		VOC	Bentseeni	Tolueni	Etyylibentseeni	Ksyeenit	TEX ⁴	MTBE	C ₇ -C ₁₀ Bensini ¹²	C ₁₀ -C ₂₁ Keskit ¹²	C ₂₁ -C ₄₀ Raskaat ¹²	C ₁₀ -C ₄₀ sum. ¹²	
	kynnysarvo		0,02	-	-	-	-	1	-	-	-	-	300
	alempi ohjearvo		0,2	5	10	10	-	-	100	300	600	-	
	ylempi ohjearvo		1	25	50	50	-	-	500	1 000	2 000	-	
	vaarallisen jätteen raja-arvo		1 000	10 000	-	125 000	-	-	-	10 000	10 000	10 000	
	Lisätietoja / havainnot	(ppm)	(mg/kg)	(mg/kg)	(mg/kg)	(mg/kg)	(mg/kg)	(mg/kg)	(mg/kg)	(mg/kg)	(mg/kg)	(mg/kg)	(mg/kg)
P1/0,4-1	hk	0,8	<0,01	<0,1	<0,02	<0,02	0	<0,05	<8,8	<10	18	18	
P2/0,4-1	hk	1,1	<0,01	<0,1	<0,02	<0,02	0	<0,05	<8,8	25	60	85	
P2/1-2	hk, kallionpinta 1,99 m	1,6	<0,01	<0,1	<0,02	<0,02	0	<0,05	<8,8	19	47	66	
P3/0,15-1	Sr/Hk	0,4	<0,01	<0,1	<0,02	<0,02	0	<0,05	<8,8	<10	38	38	
P3/1-1,2	Sr/Hk, punatiilipala	0,5	<0,01	<0,1	<0,02	<0,02	0	<0,05	<8,8	<10	20	20	
P4/0,15-1	Sr/Hk	0,5	<0,01	<0,1	<0,02	<0,02	0	<0,05	<8,8	<10	20	20	
P4/1-1,35	Sr/Hk	0,7	<0,01	<0,1	<0,02	<0,02	0	<0,05	<8,8	<10	13	13	

Analyytitodistus: ALS: HL1904262 ja ALS: HL1904295

6. JOHTOPÄÄTÖKSET

Tehtyjen tutkimusten mukaan haihtuvien hiilivetyjen pitoisuudet huokosilmassa ovat laskeneet murto-osaan 20 vuoden aikana eikä merkittävää pilaantuneisuutta tai terveysriskiä käyttäjille havaittu. Maaperä on päässyt tuulettumaan varastotilan huoneilmaan ja siitä ilmanvaihtokanavaan tulppaamattomien alapohjan tuuletusputkien B ja C kautta. Kesällä 2019 otettujen näytteiden hiilivetypitoisuudet suoraan putkesta mitattuna alittivat siedettävän hengitysilman enimmäisarvon (TCA, taulukko 2) selvästi. Katselmuksen yhteydessä heinäkuussa 2019 kellaritiloissa ei havaittu öljyhiilivetyjen hajua.

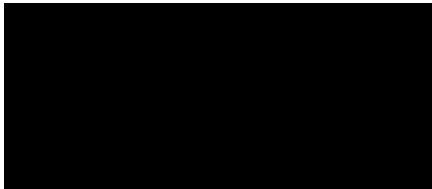
Syksyllä 2019 otetut maaperänäytteet 2 ja 3 on otettu läheltä lämmönjakohuoneen seinää, jossa saneerauksen yhteydessä vuonna 1997 havaittiin öljyhiilivetypitoisuuksia näytepisteessä 49. Näytepisteessä 2 kairaus ulottui kallionpintaan. Laboratoriotutkimuksissa näytepisteessä 2 ei havaittu haihtuvien hiilivetyjen pitoisuuksia. Piirustuksessa 102 on esitetty rajausta vuonna 1997

otettujen näytealueiden 32 ja 49 välissä, jossa voi mahdollisesti olla pieniä hiilivetyjen pitoisuuksia noin 3 metriä nykyisen lattiapinnan alapuolella. Pitoisuudet olivat vuonna 1997 mittauksissa tasolla 449-807 mg/kg ja ovat 20 vuoden aikana oletettavasti osittain hajonneet luontaisesti.

7. JATKOTOIMENPITEET

Jatkotoimenpiteenä suositellaan huokosilmaputkien yhdistämistä "jäteilma"-kanavaan. Kanavan toiminta tulee tarkistaa ennen yhdistämistä ja se tulee johtaa ulkoilmaan. Putkien yhdistämisellä varmistetaan, ettei huoneilmaan pääse haihtuvia hiilivetyjä ja maaperässä mahdollisesti olevat hiilivedyt johdetaan ulos. Putkeen tulee asentaa tulpattava näytteenottopiste mahdollisia jatkotutkimuksia varten. Huokosilman pitoisuuksia suositellaan tarkkailtavan noin vuoden välein pois-
toputken yhdistämisen jälkeen.

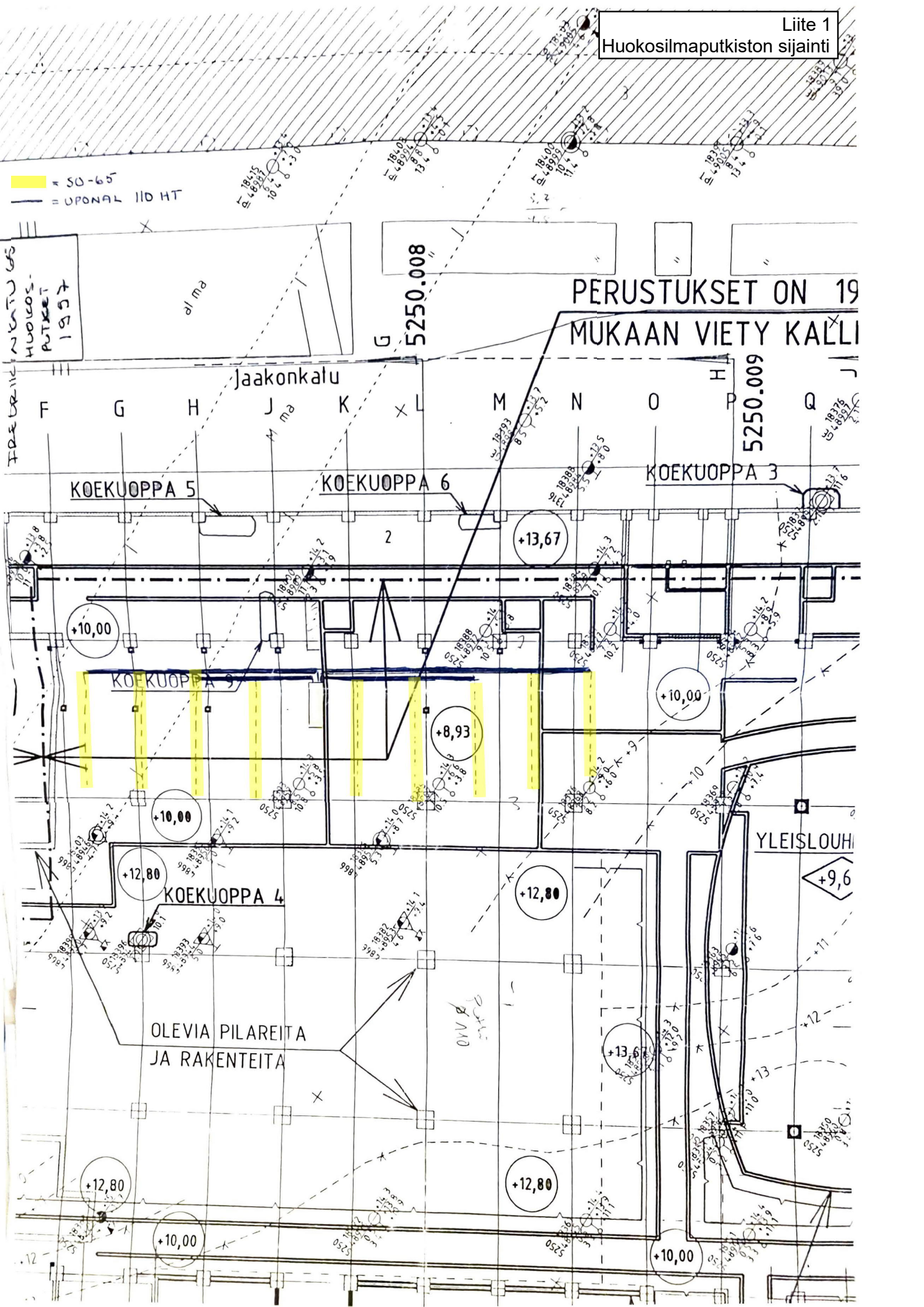
Ramboll Finland Oy
3.12.2019



johtava asiantuntija



suunnittelija

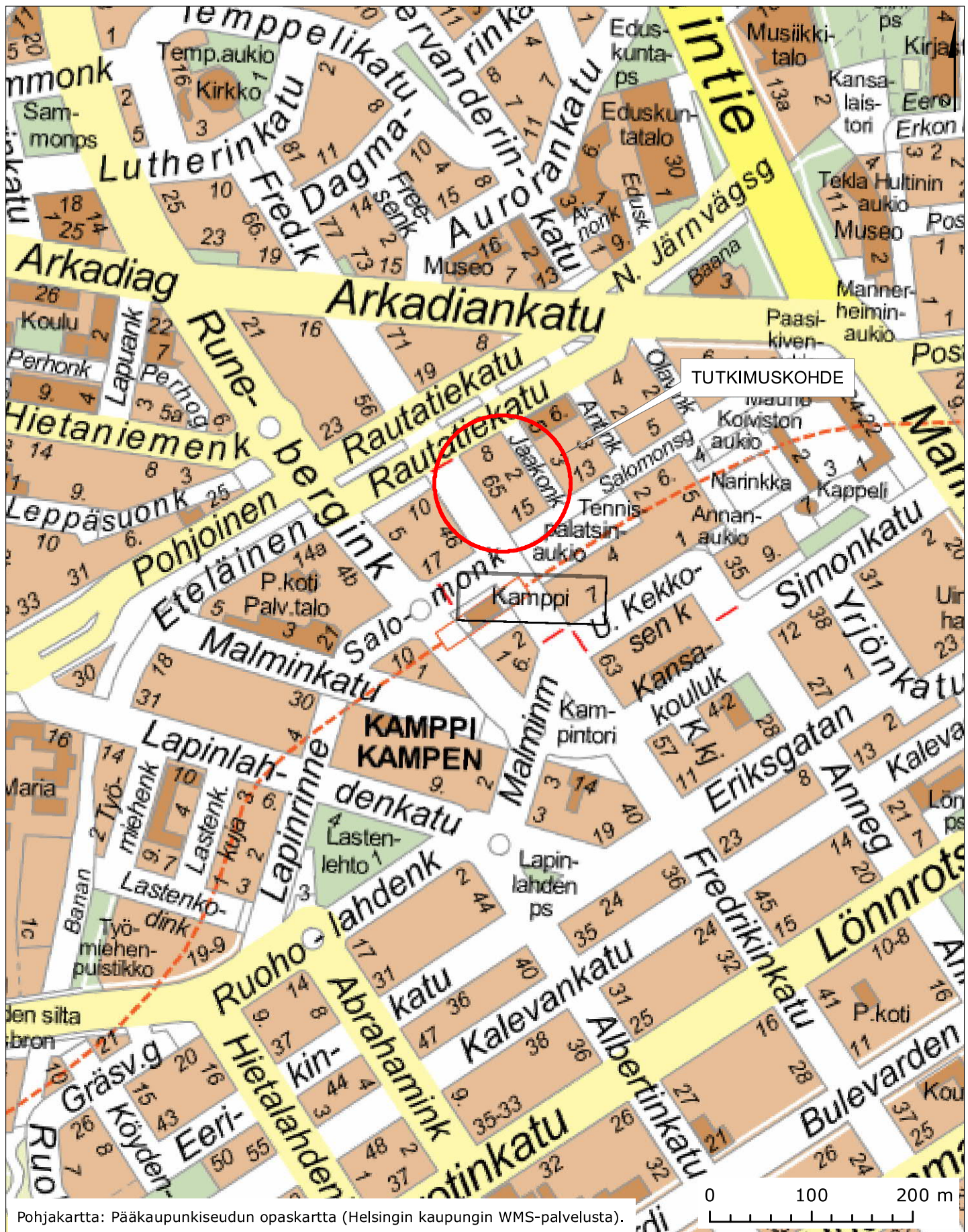


			TVOC-pitoisuus	Aromaattiset yhdisteet						Eetterit
				Bentseeni	Tolueni	m+p-Ksyleeni	o-Ksyleeni	Ksyleeni, summapitoisuus	Etyylibentseeni	MTBE
TCA, siedettävä hengitysilman enimmäispitoisuus (Ympäristöministeriö 2014) ⁽¹⁾			250	1,7	400			870	770	2 600
Piste	Ajankohta	Näytteenottomenetelmä	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³
Näytteet vuonna 2019										
A/1vrk	9.7.2019	passiivi, Carbopak		<21	<24	<51	<28	0	<28	<33
B/7vrk	3.7.2019	passiivi, Carbopak		0,22	0,7	2,1	0,89	3,0	0,71	<0,08
C/7vrk	3.7.2019	passiivi, Carbopak		0,23	0,52	2,4	0,97	3,4	0,77	<0,08
A/1l	9.7.2019	pumppaus, Carbopak		<1,3	2,6	1,4	0,59	2,0	0,44	<0,38
A/1l	20.8.2019	pumppaus, Carbopak		<1,3	3,5	2,1	0,86	3,0	0,63	<0,38
B/1l	20.8.2019	pumppaus, Carbopak		<1,4	3,3	1,6	0,72	2,3	0,48	<0,39
C/1l	20.8.2019	pumppaus, Carbopak		<1,3	2,4	0,97	0,6	1,6	<0,38	<0,38
A/7vrk	20.8.2019	passiivi, Carbopak		0,46	0,95	4	1,2	5,2	1,1	<0,08
B/7vrk	20.8.2019	passiivi, Carbopak		0,37	0,88	4,6	1,5	6,1	1,3	<0,08
C/7vrk	20.8.2019	passiivi, Carbopak		0,35	0,73	5	1,6	6,6	1,5	<0,08
Näytteet vuonna 1999 (Oy Teboil Ab/PTI-Soil Oy Huokosilmanäytetulokset, Tennispalatsi 5.5.1999)										
TB TP /P2	6.5.1999	*1)	471 155	<100	<100	<100	<100	0	<100	15637,36
TB TP / P1	6.5.1999	*1)	7 191 542	6111	4106	<100	<100	0	<100	199405,89
TP/03	30.6.1999	*2)	1 653 947	7153	4007	1713	463	2176	784	129159,82
TP/04	1.7.1999	*2)	961 240	-	-	-	-	0	-	-
1) Huokosilmanäytetulokset, Tennispalatsi 05.05.1999. PTI-Soil Oy, 11.6.1999										
2) Huokosilmanäytetulokset, Tennispalatsi 30.06.-01.07.1999. PTI-Soil Oy, 15.7.1999										

XX = Pitoisuus ylittää TCA-arvon

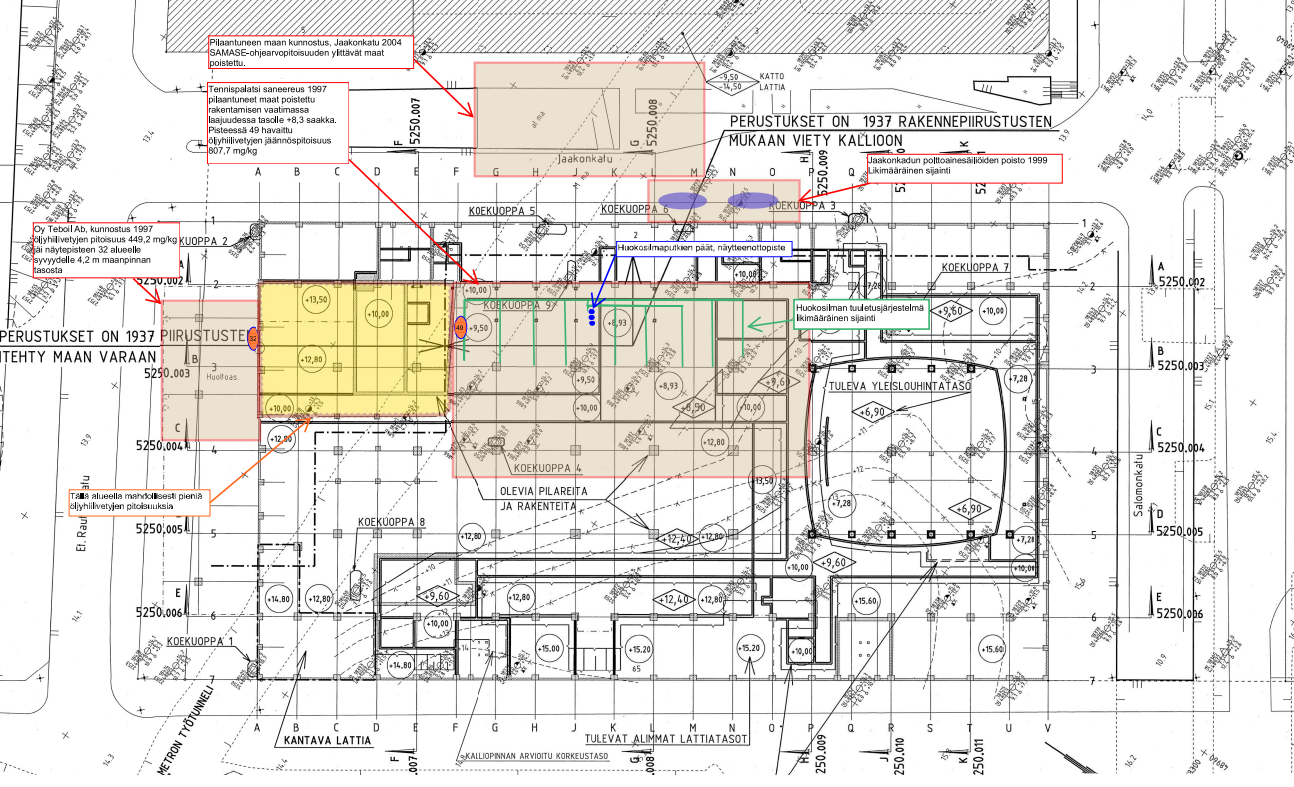
⁽¹⁾ Syöpävaarallisille yhdisteille lisäsyöpärisä 10⁻⁵

Pistetunnus	Vertailuarvot	Kenttämittaukset	Aromaattiset hiilivedyt					Öljyhiilivetyjakeet ja oksygenaattit				
			VOC	Bentseeni	Tolueneeni	Etyyli-bentseeni	Ksyleenit	TEX ⁴	MTBE	C ₅ -C ₁₀ Benssiini ¹²	C ₁₀ -C ₂₁ Keskit. ¹²	C ₂₁ -C ₄₀ Raskaat ¹²
	luontainen pit. ¹		0,02	-	-	-	1	-	-	-	-	300
	kynnysarvo		0,2	5	10	10	-	-	100	300	600	-
	alempi ohjearvo		1	25	50	50	-	-	500	1 000	2 000	-
	ylempi ohjearvo		1 000	10 000	-	125 000	-	-	-	10 000	10 000	10 000
	vaarallisen jätteen raja-arvo		(mg/kg)	(mg/kg)	(mg/kg)	(mg/kg)	(mg/kg)	(mg/kg)	(mg/kg)	(mg/kg)	(mg/kg)	(mg/kg)
P1/0,4-1	hk	0,8	<0,01	<0,1	<0,02	<0,02	0	<0,05	<8,8	<10	18	18
P2/0,4-1	hk	1,1	<0,01	<0,1	<0,02	<0,02	0	<0,05	<8,8	25	60	85
P2/1-2	hk, kallionpinta 1,99 m	1,6	<0,01	<0,1	<0,02	<0,02	0	<0,05	<8,8	19	47	66
P3/0,15-1	Sr/Hk	0,4	<0,01	<0,1	<0,02	<0,02	0	<0,05	<8,8	<10	38	38
P3/1-1,2	Sr/Hk, punatiilenpala	0,5	<0,01	<0,1	<0,02	<0,02	0	<0,05	<8,8	<10	20	20
P4/0,15-1	Sr/Hk	0,5	<0,01	<0,1	<0,02	<0,02	0	<0,05	<8,8	<10	20	20
P4/1-1,35	Sr/Hk	0,7	<0,01	<0,1	<0,02	<0,02	0	<0,05	<8,8	<10	13	13



Pohjakartta: Pääkaupunkiseudun opaskartta (Helsingin kaupungin WMS-palvelusta).

Tutkimuskohteen nimi ja osoite		Piirustuksen sisältö		Mittakaava
Tennispalatsi Fredrikinkatu 65		Tutkimuskohteen sijainti		1:5 000 (A4)
	Ramboll Finland Oy PL25, Itsehallintokuja 3 02601 ESPOO puh. 020 755 6200 fax 020 755 6206	Suunn. ala	Projektinumero	Tiedosto
		YMP	1510050348	
		Piirustusnumero	101	Muutos
hyv.	XXX	Piirtäjä	Suunnittelija	Pvm.
		SKOV	SKOV	22.10.2019



- OLEVIA PILAREITA JA RAKENTEITA
- TULEVAT ALIMMAT LATTIATASOT
- TULEVAT RAKENTEET ARKKITEHTITOIMUSTO NURMELA-RAIMORANTA-TASA PIIRUSTUKSISTA P/vm 15.5.1997 JA NEUVOTTELUN 28.5.1997 MUKAAN
- TULEVA YLEISLOUHINTATASO
- KUNNOSTUSALUE, ikimääräinen sijainti
- NÄYTEALUE, ikimääräinen sijainti
- HUOKOSILMAN TUULETUSPUTKI, ikimääräinen sijainti
- alueella mahdollisesti pieniä öljyhilvettyjen pitoisuuksia

PERUSTUKSET ON 1937 PIIRUSTUSTEEN MUKAAN VIETY MAAN VARAAN

Pääntuennon maan kunnostus, Jaakonkatu 2004 SAMASE-ohjearvoitusnäytteen yllätykset maan kunnostus.

Tennispalatsin saneeraus 1997 pääntuennon maan kunnostus rakentamisen vaatimissa laajuudessa tasolle +8,3 saakka. Pitoisuutta 49 havaittu öljyhilvettyjen pitoisuus 807,7 mg/kg

Dy Teboila, kunnostus 1997 öljyhilvettyjen pitoisuus 449,2 mg/kg näytteen 32 alueella öljyhilvettyjen pitoisuus 4,2 m maanpinnan tasossa

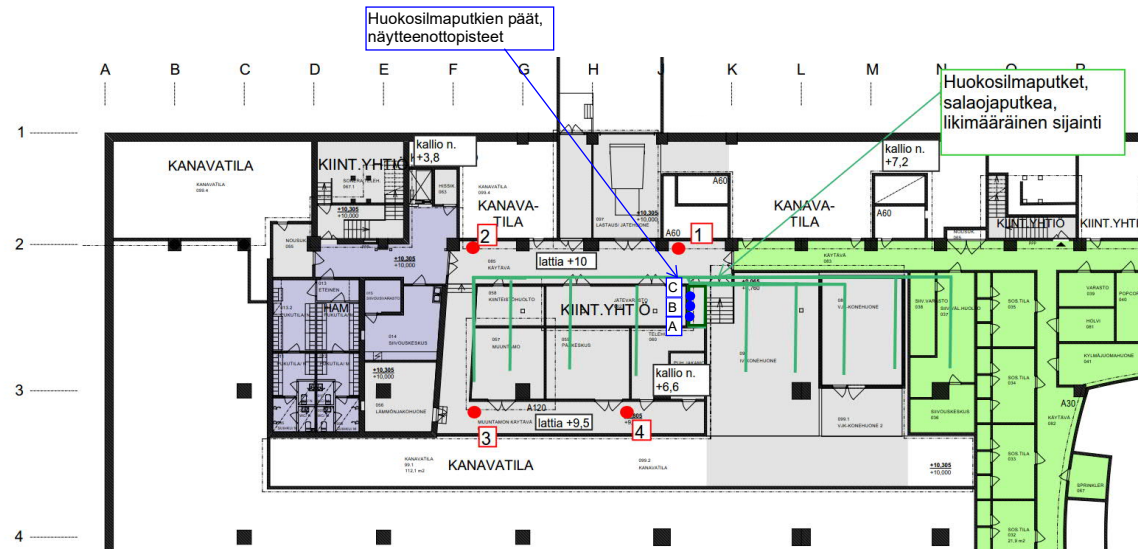
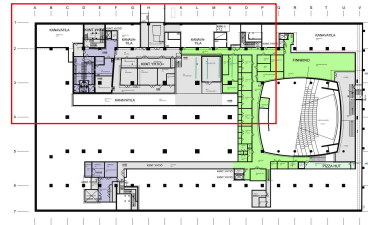
Jaakonkadun poliisiasemajoiden posto 1999 ikimääräinen sijainti

Huokosilman tuuletusjärjestelmä ikimääräinen sijainti

Tällä alueella mahdollisesti pieniä öljyhilvettyjen pitoisuuksia

1510050348-102 Tutkimukset ja kunnostukset vuosina 1997-2004

OSASTO	NUMERO	ALUE	TOIMIKUNNAN	TOIMIKUNNAN
SANEERAUS	102	5250	1200	1200
TENNISPALATSIIN SANEERAUS				
HUOKOSILMAN TUULETUSPUTKI				
PERUSTUKSET POIJALATUKSEN KÄSIÄ				
GEOTEKNINEN OSASTO				
HMR RAKENNUSTAMMISTO				
GEO 5250				



Huokosilmaputkien päät, näyteenottopisteet

Huokosilmaputket, salaojaputkea, likimääräinen sijainti

1 Tutkimuspiste, maanäyte

C Huokosilman tarkkailupiste

Tutkimuskohteen nimi ja osoite		Piirustuksen sisältö		Mittakaava
Tennispalatsi Fredrikinkatu 65		Tutkimuspisteiden sijainti		
	Ramboll Finland Oy PL25, Itsehallintokuja 3 02601 ESPOO puh. 020 755 6200 fax 020 755 6206	Suunn. dia	Projekтинumero	Tiedosto
		YMP	1510050348	
		Piirustusnumero	103	Muutos
hyv.	XXX	Piirittäjä	Suunnittelija	Pvm.
		SKOV	SKOV	22.10.2019

Fredrikinkatu 65 (1000385)

Selite: (Teboil huoltoasema), kiinteistön lämmitysöljysäiliö
Kunta: Helsinki (HKI)
Toimivuus: Lopetettu, 1937 - 1997
Toimiala (PIMA): 13.3 Rakennuksen lämmitysöljysäiliö
PIMA-prosessit: Polttonesteiden jakelu - Lopetettu
 Moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaus - Lopetettu
 Moottoriajoneuvojen pesu - Lopetettu
 Polttonesteiden varastointi ja käsittely - Lopetettu

Kiinteistötunnukset: 91-4-0010-0001 (Ei käyttörajoitetta)
Koordinaatit: ETRS-TM35FIN-i: 385170 ETRS-TM35FIN-p: 6672115
 KKI: 0 KKP: 0

Laji: Ei puhdistustarvetta
PIMA-toimenpiteet: Tutkimukset 10.12.2019
 Kunnostus 4.6.1997
 Loppuraportti 14.7.1997
 Jälkitarkkailu 16.1.2002
 Kunnostuspäätös 2.5.1997
 Puhdistusvastuuarvio - on vastuutaho 29.3.2011

Kunnostustiedot:

Päivämäärä	Puhtaustavoite	Jäännöspitoisuus	Kunnostuksen syy
4.6.1997	SAMASE ohjearvo	Kyllä	Suunniteltu maankäyttö
Oy Teboil Ab:n säiliöalue ja mittarikenttä puhdistettiin päätöksen mukaan. Myöhemmin Tennispalatsin saneerauksen yhteydessä poistettiin pilaantuneita maa-aineksia lämmönjakohuoneen läheisyydestä.			

Lisätiedot:

Oy Teboil Ab:n huoltoaseman säiliöalue ja mittarikenttä puhdistettiin 29.5-4.6.1997 Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksen 2.5.1997 YS 424 mukaisesti. Oy Teboil Ab:n Tennispalatsin huoltoaseman 7010 maaperän haitta-ainetutkimus (Loppuraportti), 14.7.1997, PTI-Soil Oy Vuonna 1997 Tennispalatsin saneerauksen yhteydessä poistettiin pilaantuneita maa-aineksia lämmönjakohuoneen läheisyydestä. Tennispalatsin maaperäsaneerauksen väliraportti, 30.10.1997, PTI-Soil Oy Rakennuksen alle asennetuista huokosilmaputkista otettiin näytteitä mm. 5.5,30.6. ja 1.7.1999. PTI-Soilin kirje 16.1.2002 tehdyistä mittauksista. Lisäksi Jaakonkadun puolelta löytyi 2 vanhaa bensiinisäiliötä, jotka poistettiin, ei pilaantuneita maita. Tennispalatsin maaperän haitta-ainetutkimus ja kahden bensiinisäiliön poisto, 24.2.1999, PTI-Soil Oy. Jaakonkadun rakentamisen yhteydessä vuonna 2004 poistettiin öljyhiilivedyillä pilaantuneita maa-aineksia. Toimenpideraportti, HKR, Jaakonkatu, 14.10.2004, Golder Associates Oy.

Huokosilma- ja maaperätutkimus kesällä 2019, huokosilmanäytteet 3 putkesta ja maaperätutkimus 4 tutkimuspisteestä. Huokosilma tutkimuksen analyysitulosten mukaan haihtuvien hiilivetyjen pitoisuudet alittivat ympäristöministeriön ohjeen (6/2014) viitearvon 250 µg/m³. Maaperänäytteiden analyysitulokset alittivat valtioneuvoston asetuksen (214/2007) mukaiset kynnyksarvot, pitoisuudet olivat lähellä laboratorion määritysrajoja. Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, Maaperän pilaantuneisuuden selvitys, Tennispalatsi, Ramboll Finland Oy, 3.12.2019. Ympäristöpalveluiden lausunto 10.12.2019; Helsingin kaupungin ympäristöpalvelut on tarkastanut esitetyn selvityksen ja toteaa, että kohteeseen tehtyjen tutkimusten ja selvityksessä esitetyn tarkastelun perusteella kiinteistöllä ei ole terveysriskiä käyttäjille. Nykyisen kellarin lattiapinnan alapuolella noin kolmen metrin syvyydessä mahdollisesti olevat entisen lämmönjakohuoneen haitta-ainepitoiset maa-ainekset eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Tietokenttien selitteet

Selite: Lisätietoa toiminnasta ja sen historiasta

Kunta: Maa-alueen sijaintikunta

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

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 selvitystarve tai maankäyttöä tai maamassojen siirtoa koskevia käyttörajoitteita

Koordinaatit: ETRS-TM35FIN-p ja ETRS-TM35FIN-i pohjois- ja itäkoordinaatit tasokoordinaatistossa ETRS-TM35FIN

KKP ja KKI pohjois- ja itäkoordinaatit kaistakoordinaatistossa

Laji: Maa-alueen luokittelu: 1) Toimiva kohde, 2) Selvitystä tarvitseva alue, 3) Arvioitava tai puhdistettava alue ja 4)

Alueella ei puhdistustarvetta. Toimivilla kohteilla on monesti ympäristölupa ja maaperän pilaantumattomuus on tarvittaessa varmistettava muutosten yhteydessä (toiminnan lopettaminen, kiinteistön myynti yms.). Selvitystä

tarvitsevilla alueilla maaperän pilaantuneisuutta ei ole todennettu ja se on selvitettävä esim. maankäytön tai

omistussuhteiden muuttuessa. Arvioitavilla tai puhdistettavilla maa-alueilla on havaittu kohonneita haitta-

ainepitoisuuksia ja puhdistustarve on arvioitava tai se on jo todettu. Alueella ei ole puhdistustarvetta, jos se on

puhdistettu hyväksytyllä tavalla tai se on arvioitu pilaantumattomaksi.

PIMA-toimenpiteet: Tehdyt toimenpiteet esim. tutkimukset, kunnostuspäätös, 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

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

Raportti

Tennispalatsi Maaperän pilaantuneisuuden selvitys (3.12.2019 Ramboll) -raportissa mainittu jatkoimenpiteenä maanalaisen huokoisilmaputkiston yhdistäminen jäteilmakanavaan.

Tehdyt toimenpiteet

- Varmistettu jäteilmaputken (NS150) yhtenäinen rakenne vesikatolle
- Suunniteltu kanavistorakenne huokoisilman ja jäteilman yhdistämiselle
- Valvottu työn suoritus ja hyväksyty huokoisilmaputken yhdistäminen



Kuva 1 Huokoisilmaputkisto tiivistetty lattianrajaan





Kuva 2 Huokoisilmaputkiston kantikanavarakenne seinällä ja lattialla



Kuva 3 Näytteenottopiste irroitettavalla tulpalla





Kuva 4 Käsikäyttöinen sulkupelti vaakaosuudella sekä yhdistäminen jäteilmaan

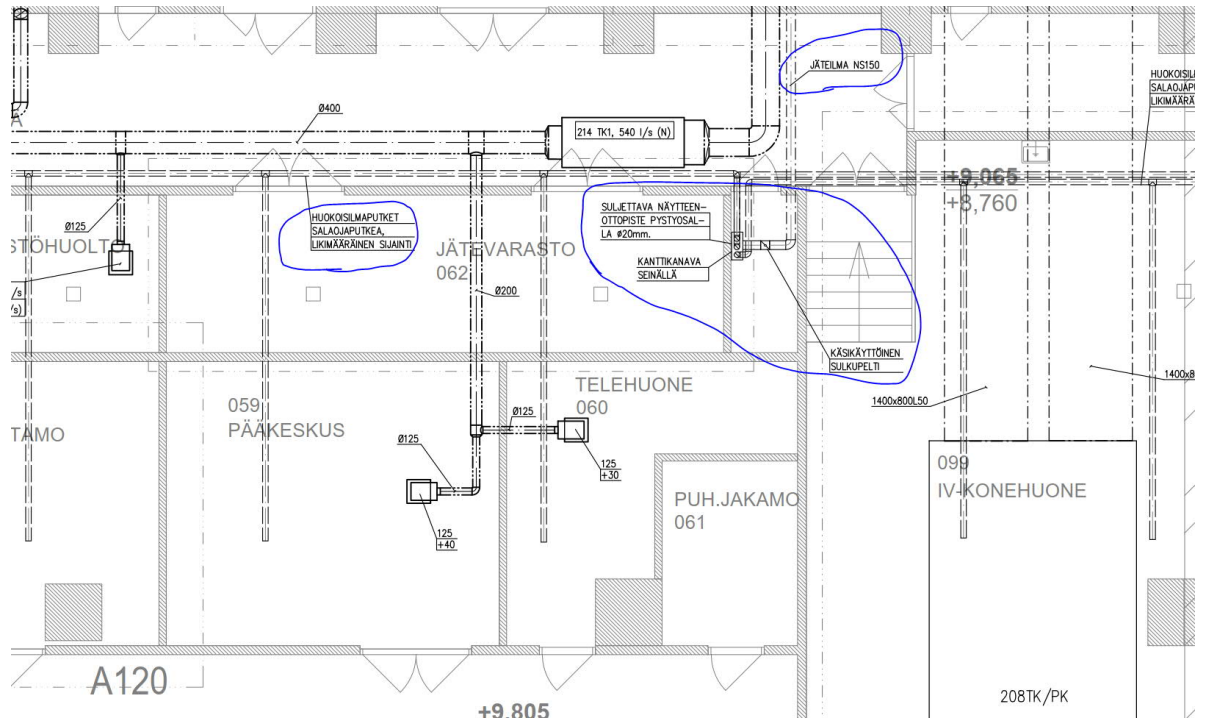


Kuva 5 Jäteilmaputki (NS150) vesikatolla

Dokumentointi

- Huokoisilmaputkisto dokumentoitu Tennispalatsin ajantasapiirustuksiin sekä toimitettu projektipankkiin (BEM 3504 Helsingin Tennispalatsi Koy) ajantasatiedot kansioon. Kuvanumero Ilmanvaihto 3001 (ilmanvaihto, kellarikerros, osa 1)





Kuva 6 Osaleike kellarin ilmanvaihtopiirustuksesta

