

# MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO	vuokraustunnus L2124-8
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö x.x.2022 § 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 alkaen toistaiseksi, yhden (1) vuoden irtisanomisaikalla
VUOKRA-ALUE	Helsingin kaupungin tontti 24954/1 Kiinteistötunnus 91-24-954-1 Pinta-ala 78 624 m <sup>2</sup>

# SOPIMUKSEN EHDOT

## 1 §

Vuokra

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2023 saakka 722 325,77 euroa.

Vuokra perustuu toteutuneeseen asemakaavan nro 3133 ylittävään rakennusoikeuteen 49 827 k-m<sup>2</sup> ja yksikköhintaan 14,15 €/k-m<sup>2</sup> (ind.100) sekä viiden prosentin tuottoon.

Huhtikuun 1. päivästä 2023 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 35 252,60 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 vuokrat 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 ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

Vuokraoikeuden siirtämiseksi ei katsota vuokrasopimuksen hallinnoinnin siirtämistä Helsingin kaupunkikonsernin sisällä yhdeltä yksiköltä toiselle. Vuokralaisen tulee ilmoittaa Helsingin kaupunkikonsernin sisäisestä vuokrasopimuksen haltijan muutoksesta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa kirjallisesti.

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

#### 4 §

Alivuokraus

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

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

Vakuutta ei vaadita vuokralaiselta niin kauan kuin se kuuluu Helsingin kaupunkikonserniin. Muussa tapauksessa vuokralaisen tulee toimittaa alla olevien ehtojen mukainen vakuus.

Vuokralaisen on sopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama miljoonan seitsemänsadankahdenkymmeneyhdeksäntuhannen (1 729 000) euron omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, **tai** maksettava mainittu rahasumma vuokranantajalle (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle). Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi sekä vielä kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti/takaus on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti/takaus palautetaan vuokra-ajan ja vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin, kuin vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta johdettavia saatavia. Vuokranantaja ei suorita rahana saamalleen vakuudelle korkoa.

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 eräntyneet saatavat maksamatta, vuokranantajalla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti haakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

## Pantin tuotto

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi vakuutena olevalle pankkitalletukselle maksettavaa korkoa.

## 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

Tontilla sijaitsee yhteensä noin 49 827 k-m<sup>2</sup> vuokralaisen omistamia varikkorakennuksia (sisältäen vaunuhalleja, varastotiloja sekä toimistorakennuksen, jossa on yhteensä 792 m<sup>2</sup> asuinhuoneistoalaa).

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 puhtautesta

Vuokra-alueella on ollut varikkotoimintaa 1950- luvulta lähtien.

Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän ko. kohderaportti (4.3.2023) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan alueella on suoritettu pilaantuneen maaperä tutkimuksia, pilaantuneen maanperän kunnostusta sekä veden tarkkailua. Raportin mukaan maankäytön muuttuessa alueella on maaperän tilan selvitystarve.

Kaupunki vastaa rakennusten ja muiden suurten (> 500m<sup>2</sup>) rakenteiden rakentamiseen liittyvästä maaperän puhdistamisesta, mikäli pilaantuminen on tapahtunut ennen vuokrasuhteen alkua. Kaupunki korvaa pilaantumisen aiheuttavat 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 sovietaan ennen niiden toteuttamista vuokralaisen kanssa.

## 12 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtautesta

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	<p>Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokramiehelle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai hänen edustajansa läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.</p> <p>Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.</p> <p>Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokramiehelle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.</p>
14 §	
Yhdyskuntatekniset laitteet	<p>Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli.</p> <p>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 ja/tai muu rakennukseen verrattavissa oleva, Vuokralaiselle välttämätön rakennelma taikka tällaisen rakennuksen ja/tai rakennelman käytön kannalta välttämätön piha-alueen osa sijaitsee.</p> <p>Kaupunki korvaa vuokramiehelle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.</p> <p>Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten.</p>
15 §	
Kunnallistekniikka	<p>Kaupunki rakentaa vuokra-aluetta palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.</p>
16 §	
Uudelleen vuokraus	<p>Ei ehtoa</p>
17 §	
Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä	<p>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.</p>

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 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 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 seitsemänsataakaksikymmentäkaksituhatta (722 000) 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 asema-  
kaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyt-  
töä.

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 täyttamisestä 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 §

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.

#### 25 §

Mikäli vuokranantaja irtisanoo maanvuokrasopimuksen ja vuokra-alueella on suojeltu rakennus, kaupunki lunastaa em. rakennuksen erikseen sovittavasta korvauksesta edellyttäen, että rakennukselle ei löydy uutta käyttäjää kohdan 24 § mukaisin keinoin ennen maanvuokrasopimuksen päättymistä.

Lunastuskorvauksen suuruus määräytyy kaupungin suojeltuja rakennuksia koskevan yleisen lunastuskäytännön mukaisesti.

#### 26 §

Vuokralaisella on oikeus pitää raitiovaunukiskoja asemakaavan 3133 mukaisella puistoalueella 091-024-9903-0012 varikkoalueen liittämiseksi katuverkkoon/kaupunkiraideliikenteeseen.

#### 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 kohderaportti 4.3.2023

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

Helsingissä                      kuun                      päivänä 202X

Helsingin kaupunki

Sopimukset ja valvonta

---

**Valtimontie 2, Koskelantie 39 (9999984)**

**Selite:** HKL:n Koskelan varikko  
**Kunta:** Helsinki (HKI)  
**Toimivuus:** Toimiva, 1952 -  
**Toimiala (PIMA):** 12.2 Varikko  
**PIMA-prosessit:** Moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaus - Toimiva  
 Polttonesteiden jakelu - Toimiva  
 Moottoriajoneuvojen pesu - Toimiva

**Kiinteistötunnukset:** 91-24-0954-0001 (Maankäyttörajoite)  
**Koordinaatit:** ETRS-TM35FIN-i: 387489 ETRS-TM35FIN-p: 6677093  
 KKI: 0 KKP: 0

**Laji:** Toimiva kohde  
**PIMA-toimenpiteet:** Tutkimukset 16.9.2008  
 Tutkimukset 16.11.2011  
 Tutkimukset 5.11.2012  
 Kunnostus 27.2.2004  
 Loppuraportti  
 Jälkitarkkailu 22.4.2008  
 Kunnostuspäätös 20.10.1995  
 Kunnostuspäätös 29.8.2002  
 Riskinarvio 4.11.2003  
 Riskinarvio 8.9.2004

**Kunnostustiedot:**

Päivämäärä	Puhtaustavoite	Jäännöspitoisuus	Kunnostuksen syy
27.2.2004	SAMASE raja-arvo	Kyllä	Nykyinen maankäyttö
Raitiovaunuraiteiden välistä ei voitu kaivaa.			

**Lisätiedot:**

yvp 20.10.1995, jäteöljysäiliön ylitäyttö, maaperää kunnostettiin veden mukana asuinrakennuksen lämmönjakohuoneeseen asennetuista huuhteluputkista. UUS ympäristölupa YS 949 29.8.2002 Tankkauspaikan ja B-hallin kunnostamista 23.10.2002-27.2.2004, pilaantuneita maita ei kaivettu suuria määriä. Loppuraportti; HKL, Koskelan raitiovaunuarikko,(B-hallin) kunnostuksen loppuraportti 17.6.2003, Suomen IP-Tekniikka Oy. D-talon alueelle esitetty riskinarvio ja jälkitarkkailuohjelma 4.11.2003 SIPT. Riskinarvio ja vedentarkkailuohjelma 8.9.2004 SIPT Pohjaveden tarkkailutuloksia mm. 20.10.2006 SIPT, 2007-2008, 22.4.2008, 27.7.2010, 10.10.2011. A-Vaunuhallin tutkimus, 16.9.2008, FCG Oy. HKL, Koskelan varikon alapiha, varikon laajennushanke, maaperätutkimus, 16.11.2011, FCG Oy. Veolia Transport, Ympäristötekniinen maaperätutkimus, määräala Koskelantie 39 alueella, 5.11.2012, ENV373, Vahanen Environment Oy Koskelan linja-autovarikon (Koskelantie 39) ympäristöluvan raukeaminen, ylk 13.11.2012. Linja-autojen varikkotoiminta alkanut 1950-luvulla, huolto- ja korjaus, polttoaineen jakelu yms. Vuonna 2013 polttoaineen jakelu alkanut uudelleen.

## 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 (m<sup>2</sup>)

**Käsittelypaikka:** Pilaantuneiden maiden käsittelypaikka