

**4 §****Tontin lyhytaikainen uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Jätkäsaaren Satamapysäköinnille poikkeus- ja rakennusluvan hakemista sekä maanrakennustöiden aloittamista varten (Länsisatama, Jätkäsaari)**

HEL 2019-006963 T 10 01 01 02

Valtamerilaituri 4

Päätös

Tontit -yksikön päällikkö päätti vuokrata uudelleen liitekartan 1 mukaisen, noin 6 353 m² suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) kiinteistöstä 91-20-9909-100 poikkeus- ja rakennusluvan sekä MLA-lausunnon käsittelyä ja maankaivuu- ja paalutustöiden aloittamista varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokralainen on Kiinteistö Oy Helsingin Jätkäsaaren Satamapysäköinti (y-tunnus 3001584-4).

2

Vuokra aika on 24.12.2019 – 23.6.2020.

3

Alueen kuukausivuokra on 15 209 euroa.

Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen.

Pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa vuokraa tullaan mahdollisesti tarkistamaan.

4

Vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten piirustukset on sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä vuokranantajan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin Jätkäsaaren alueellisia vakiosopimusehtoja (liite 2) lukuun ottamatta kohtia 2.1., 2.2.



14.01.2020

ja 2.4. Kohdan 2.5. ensimmäistä kappaletta täsmennetään siten, että "Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen asemakaavamääräysten ja poikkeamispäätöksen edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. ja kokaappien rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen."

Lisäksi vuokralainen on velvollinen noudattamaan varauspäätöksen (kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 27.11.2017 § 17) ehtoja (liite 3).

6

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Vuokra-alueen pilaantunut maaperä kunnostetaan vuokralaisen toimesta rakentamisen yhteydessä ympäristöpalvelun 7.6.2019 antaman ilmoituspäätöksen 91 §:n mukaisesti. Vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun ohjeiden mukaisesti. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle (Johanna Hytönen, puh. 09-310 36414) rakentamisen aloitusajankohdan viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja sopimaan em. asioista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmansille osapuolille saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta. Vuokranantajan vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kunnes tontille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen (Oas 1428-00/19) ja tontin luovutus sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön-



14.01.2020

tettavaksi. 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.

Mikäli vuokra-alueelle jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

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.

7

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

8

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

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

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



14.01.2020

nen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

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

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

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

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

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

9

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

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen

kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen



14.01.2020

kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen omistajien kanssa. Pitkäaikaisen vuokrasopimuksen edellytyksenä on, että vuokranantaja ja vuokralainen pääsevät sopimukseen johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

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

10

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan hakea tonttijakoa ja lohkoista.

11

Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta varsinaisen rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita. Vuokralainen on kuitenkin oikeutettu suorittamaan maanrakennustöitä vuokra-alueella saatuaan siihen rakennusvalvonnasta tarvittavat luvat. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan maanrakennustöissä em. lupaehtojen lisäksi tämän päätöksen ja liitteen 3 mukaisia ehtoja. Vuokralainen on tietoinen siitä, että tästä maanomistajan antamasta suosituksesta huolimatta vuokralainen on velvollinen hankkimaan kaikki rakennusvalvonnan ja muiden viranomaisten vaatimat luvat maanrakennustöille.

12

Vuokraus ei oikeuta vuokra-alueen muuhun käyttöön.

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

13

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



14.01.2020

Vuokranantaja ei korvaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvia suunnittelu- lupa yms. kustannuksia eikä vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeelle ei saada tarvittavia lupia tai mikäli vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse sopimukseen vuokrasopimuksen ehdoista tai jos pitkäaikaista vuokrauspäätöstä ei saada aikaan. Vuokranantaja ei myöskään vastaa vuokralaiselle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli vuokraamista koskeva päätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikeisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylempään toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Vuokraustunnus L1120-116

Päätöksen perustelut

Kiinteistö Oy Helsingin Jätkäsaaren Satamapysäköinti on pyytänyt määräalan lyhytaikaista uudelleen vuokrausta poikkeamis- ja rakennusluvan hakemista sekä lisäksi MLA-lausunnon käsittelyä ja maankaivuu- ja paalutustöiden aloittamista varten. Alue on vuokrattu hakijalle lyhytaikaisesti poikkeamis- ja rakennusluvan hakemista varten ajalle 24.6.-23.12.2019 (Yritystontit tiimipäällikkö 25.6.2019, 51 §).

Alueelle suunnitellaan pysäköintilaitosta tulevan liikuntakeskuksen, hotellin ja sataman käyttöön. Alue on varattu Royal Areena Oy:lle vuoden 2019 loppuun asti. Royal Areena Oy:n omistama, pysäköintilaitosta varten perustettu yhtiö Kiinteistö Oy Helsingin Jätkäsaaren Satamapysäköinti on merkitty kaupparekisteriin 12.6.2019.

Suunniteltuun pysäköintilaitokseen tulisi noin 760 autopaikkaa kahdeksaan kerrokseen ja rakennuksen laajuus olisi noin 24 668 k-m².

Alueella on valmisteilla asemakaavan muutos liikuntatiloja, kylpylähotellia ja pysäköintilaitosta varten (asemakaavaluonnos 3.6.2014, Ahdinltaan ympäristöön suunnitellut korttelit 20826 ja 20827) ja alueen vuokrauserusteet tullaan vahvistamaan, kun asemakaavan muutos on edennyt. Pysäköintilaitos toteutetaan kuitenkin poikkeamisluvalla, joka on käsitelty ja hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 10.12.2019. Vuokra-alueelle tulee näin ollen vahvistaa vuokrauserusteet ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

1 [Kartta vuokra-alueesta](#)



14.01.2020

- 2 [Jätkäsaaren lisäehdot](#)
3 [Varauspäätös](#)
4 [Maanrakennustöiden suorittaminen](#)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kaupunki

Otteen liitteetOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4