

Liite 2 Muutokset maanvuokrasopimukseen nro 16020

1

Vuokra-alue on Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20001 10.6.2019 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12492 mukainen kaavatontti 6.

2

Vuokralaisella on oikeus hakea kustannuksellaan tonttijakoa, lohkomista ja rekisteröintiä.

3

Tontin uusi elinkustannusindeksin (1951 = 100) pistelukua 100 vastaava perusvuosivuokra on 39 912,68 euroa ja vuosivuokra on 751 252,45 euroa.

4

Vuokralainen on tietoinen, että kaupunki tulee suorittamaan liitteeseen 1 merkityllä alueella katu- ja liikennejärjestelyjä, joiden aikataulu ei ole vielä tiedossa. Kaupunki vastaa kyseisen alueen ylläpidosta, kunnes kadunpitäjä ilmoittaa alueen luovuttamisesta vuokralaisen käyttöön, jonka jälkeen vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen ylläpidosta.

Vuokralaisella on oikeus ennen em. ilmoitusta pitää ajoneuvoja likimäärin liitteeseen 2 merkityllä alueella ja velvollisuus ylläpitää kyseistä aluetta. Ajoneuvojen pitäminen alueella ei saa estää tai haitata kaupungin em. töiden suorittamista.

5

Vuokra-alueen osalta noudatetaan jatkossa seuraavia maaperäehtoja liitteessä 3 kuvatuin aluerajoin:

Alue 1 - Kaapelitehdas

Alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole aiemmin eikä tämän sopimusmuutoksen yhteydessä tutkittu.

Mikäli alueella havaitaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin maaperän tai pohjaveden pilaantumista, vastaa vuokralainen kustannuksellaan vuokra-aikana tapahtuneesta maaperän pilaantumisesta.

Alue 2 – Tanssin talo

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

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten vuokranantajalle suunnitelma alueen maarakennustöistä heti, 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. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

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

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä. 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 siihen asti, kun kaikki alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12492 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta aluetta koskevan vuokrauksen alkamisesta (1.12.2019) 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.

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

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

Alue 3 – Tallberginkadun lisäalueet

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta aluetta koskevan vuokrauksen alkamisesta (1.12.2019) lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

6

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta (koko vuokra-alue)

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.

7

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä (koko vuokra-alue)

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen, ellei jäljempänä kohdasta 12 muuta johdu, 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 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 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.

8

Aiempi käyttö (koko vuokra-alue)

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan mahdollisen uudis- ja lisärakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet, sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja 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 -palvelu) 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.

9

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen rakennuksia vasten johdetaan tulvatilanteessa hulevesiä. Vuokralainen ei ole oikeutettu mihinkään korvaukseen tulvareitin aiheuttamista vahingoista eikä vaatimaan hulevesijärjestelyiden muuttamista.

10

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee johtoja. Vuokra-alueelle rakennettava uudisrakennus on suunniteltava ja rakennettava sekä vuokra-aluetta ylläpidettävä siten, ettei johdoille aiheudu haittaa, häiriötä eikä vahinkoa. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja muiden vastaavien rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla.

11

Vuokralainen on tietoinen, että kaupunki asentaa yllä kohdassa 4 mainittujen katu- ja liikennejärjestelyjen suorittamisen yhteydessä Tallberginkadulla sijaitsevan pysäköintialueen reunaan reunatuen. Reunatuki tulee sijoittumaan vuokra-alueelle. Kaupunki vastaa reunatuen ylläpidosta.

12

Milloin rakennusta ei saa purkaa, vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokrasuhteen päättyessä yllä olevan kohdan 7 muita kuin rakennuksen purkamista koskevia ehtoja.

Rakennuksen purkamisen estyessä vuokralainen on velvollinen luovuttamaan vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen korvauksetta vuokranantajalle.

13

Vuokralainen on tietoinen, että maanvuokrasopimukseen nro 16020 on liitetty rasitteenluonteisia ehtoja. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan em. ehtoja myös uudisrakentamisen osalta.