



§ 399

Tontin 41012/15 vuokrasopimuksen muutos, Rattitie 30, Suurmetsä

HEL 2015-009648 T 10 01 01 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa ***** teollisuus- ja varastotarkoituksiin vuokratun Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41012 tonttijaon mukaisen tontin nro 15 (os. Rattitie 30, pinta-ala 1 750 m²) vuokrasopimusta (sopimusnro 21244, laskutustunnus T1141-694) seuraavin ehdoin:

1

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2025 entisen 31.12.2015 asemasta.

2

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alue. Vuokralaisen tulee antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä maaperään sijoitetuista jätteistä, esimerkiksi tuhkasta ja betonista.

3

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa samasta vuokra-alueesta vuokrasopimus (sopimusnro 21244, vuokraustunnus T1141-694). Tässä sopimusmuutoksessa on kyse vuokrasopimuksen jatkamisesta samalle vuokralaiselle. Aiemmin voimassa olleen vuokrasopimuksen aikana vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

4

Vuokramies on velvollinen osallistumaan alueelle rakennettavan yhteisväestönsuojan rakentamiskustannuksiin maksamalla väestönsuojamaksun, mikäli kaupunginvaltuusto päättää sanotun



17.09.2015

maksun perittäväksi, tai liittymällä alueelle mahdollisesti perustettavan yhteisväestönsuojayhtiöön.

5

Vuokramies on tietoinen alueen pohjarakentamisolosuhteista ja on tontille rakentaessaan velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston geoteknisen osaston 2.9.1985 päiväystä lausunnosta ilmeneviä rakennustapaa koskevia periaatteita rakennusvalvontaviraston tarkemmin määrittelemällä tavalla.

Mikäli ohjeiden tai määräysten vastaisesta vuokramiehen toiminnasta aiheutuu haitallisia muutoksia alueen pohjavesiolioissa, vuokramies vastaa muutoksista aiheutuvasta vahingosta ja haitasta.

6

Mikäli tontilla harjoitetaan avovarastointia, vuokramiehen tulee varustaa tonttinsa kiinteistöviraston ja rakennusvalvontaviraston hyväksymällä asemakaavamääräysten mukaisella aidalla tai istutuksilla vuoden kuluessa siitä, kun tonttiin rajoittuva katu on kestopäällystettynä luovutettu yleiseen käyttöön, sekä pitää aita, istutukset ja alueella mahdollisesti olevat rakennukset hyvässä kunnossa.

7

Nykyisen vuokrasopimuksen 8 § muutetaan seuraavaksi:

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 vastaanottoaikkaa 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 tonttiosaston toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

8



17.09.2015

Nykyisen vuokrasopimuksen 16 § muutetaan seuraavaksi:

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

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille 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-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 vuokralaisen toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän pilaantuneisuuden 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



17.09.2015

siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

9

Muutoin vuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Vuokralainen pyytää, että hänelle vuokratun Tattarisuon teollisuusalueen tontin nro 41012/15 vuokrasopimusta jatkettaisiin.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti nro 41012/15 on vuokrattu hakijalle 31.15.2015 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 394 euroa vuodessa ja nykyinen vuosivuokra 7 525,40 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tonttijaon mukainen tontti nro 41012/15 kuuluu voimassa olevan ympäristöministeriön 11.8.1987 hyväksymän ja 28.8.1987 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 9200 mukaan teollisuus- ja



17.09.2015

varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 1 750 m² ja rakennusoikeus 875 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,5.

Tontilla sijaitsee 320 m²:n suuruinen varastorakennus. Toteutunut rakennusoikeus vastaa 37 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti voitaisiin vuokrata hakijalle uudelleen 31.12.2025 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Kiinteistölautakunta päätti 5.4.2005 § 217 mm. että tontit, joiden rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 40 %, voidaan vuokrata enintään 10 vuodeksi.

Tontin tämänhetkistä vuokraa voidaan edelleen pitää käypänä, joten esittelijän mielestä tontin vuokran määrää ei ole syytä tarkistaa tässä vaiheessa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta