

## Toimitilan vuokrasopimus

### 1. Vuokranantaja

**Nimi:** SENAATTI-KIINTEISTÖT / Etelä-Suomen alue  
**Osoite:** PL 236  
00531 HELSINKI  
**HETU/Y-tunnus:** 1503388-4  
**Yhteyshenkilö:** Merjola-Repo Nina  
**Puh:** 020 58111  
**Pankkiyhteys:** Danske Bank IBAN: FI62 8000 1500 0265 63 BIC: DABAFIHH  
Nordea IBAN: FI16 2333 1800 0189 72 BIC: NDEAFIHH  
Pohjola Pankki IBAN: FI26 5000 0120 2175 82 BIC: OKOYFIHH

### 2. Vuokralainen

**Nimi:** Tuusulan kunta / Tilakeskus  
**Osoite:** PL 60  
04301 TUUSULA  
**HETU/Y-tunnus:** 0131661-3  
**Yhteyshenkilö:** Hannu Kantola  
**Puh:** 040 314 3543

### 3. Vuokrauskohde

**Nimi ja osoite:** Hyrylän varuskunta-alue  
**Käyttötarkoitus:** Varasto, kylmä

<b>Erittely:</b>	<b>Kohde</b>	<b>htm<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/kk</b>
	12430012	333,00	0,05	15,00

Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty perusteena pelkästään pinta-alaa.

Vuokrauskohteeseen sisältyy lämpökeskus, säiliöt sekä kaikki niihin liittyvät rakenteet ja ulkoalueet, jotka on rajattu liitteessä yksi (1). Ulkoalueiden pinta-ala on noin 8 500 m<sup>2</sup>. Kohde-erittelyssä mainittuun vuokraan sisältyvät kaikki edellä mainitut rakenteet ja alueet.

#### 4. Vuokra-aika

- 4.1 Alkaminen: 01.11.2015  
4.2 Voimassaolo: Toistaiseksi  
4.3 Irtisanomisaika: 1 kk  
4.4 Hallintaoikeuden siirtopäivä: 01.11.2015

#### 5. Vuokra

- 5.1 Vuokra: 15,00 €/kk 0,05 €/m<sup>2</sup>  
Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina.

Kyseessä on pääomavuokrasopimus.

- 5.2 Vuokranmaksu: Vuokra ja muut erilliskorvaukset maksetaan etukäteen laskutuskuukauden 2. päivänä.

Vuokran maksaminen alkaa viimeistään silloin, kun vuokralainen on ottanut tilat käyttöönsä.

- 5.3 Viivästyskorko: Viivästyskorko on korkolain mukainen. Viivästyskoron lisäksi vuokralainen maksaa perimisestä aiheutuvat kulut perimispalkkioineen.

- 5.4 Arvonlisävero: Vuokraan ja käyttökorvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäverolain 4. luvun 30 §:ssä ja 10. luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan.

Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki muut sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut.

#### 6. Vuokran-tarkistus

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100.

- 6.1 Perusvuokra: 15,00 €/kk  
6.2 Tarkistus-kuukausi: 10  
6.3 Perusindeksi: 2015:9

Indeksin muutoksesta otetaan huomioon 100 %.  
Tarkistus suoritetaan vuosittain.

Ensimmäisen kerran vuokraa tarkistetaan 1.1.2017 alkaen.

Tarkistettua vuokraa maksetaan tammikuun alusta alkaen vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella.

Mikäli indeksin pisteluku alenee, vuokraa ei alenneta.

Indeksiin sidottu perusvuokra sisältää vuokran toimitiloista.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

## 7. Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen alkamishetkellä.

Vuokralainen ei saa suorittaa vuokrauskohteessa muutos- ja korjaustyötä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa (pl. kohteen turvallisuuteen liittyvät korjaukset).

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai tilapäiset katkokset em. järjestelmissä taikka kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset korjaukset eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alenukseen. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet em. syistä.

## 8. Vuokrauskohteen luovutus ja edelleenvuokraaminen

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa luovuttaa vuokraoikeuttaan, vuokrauskohdetta tai sen osaa toiselle.

## 9. Muut ehdot

Vuokranantaja ja vuokralainen pyrkivät toimimaan hyvässä yhteistyössä. Osapuolet ovat säännöllisesti yhteydessä toisiinsa, jotta molempien osapuolien tarpeet tulevat huomioiduksi vuokrasuhteen aikana.

Vuokranantaja ja vuokralainen syventävät yhteistyötään ympäristötavoitteiden aikaan saamiseksi ja energiakulutuksen vähentämiseksi. Tavoitteena on vähentää tilojen tuottamaa ympäristökuormitusta ja syntyvien kasvihuonekaasupäästöjen määrää sekä pienentää kokonaisuudessaan ekologista rasiitusta.

Vuokralainen vastaa kohteen kaikista hoito- ja ylläpitokustannuksista, sisältäen myös ulkoalueet. Lisäksi vuokralainen vastaa kaikista rakennuksiin, rakenteisiin tai ulkoalueisiin kohdistuvista suojaustarpeista.

Vuokra-alueella sijaitseva rakennus (noin 10 m<sup>2</sup>), johon on sijoitettu kaukolämpömittari, ei sisälly tähän vuokrasopimukseen. Osapuolet suorittavat vuokrauskohteella katselmuksen vuokra-ajan alkaessa.

### 9.1 Muutostyöt

Vuokralaisen pyynnöstä tehtävät muutos- ja korjaustyöt ovat täysimääräisesti vuokravaikutteisia ja niistä sovitaan tarkemmin erikseen. Vuokralainen maksaa

tiloista sopimuksen mukaista vuokraa myös tällaisen korjauksen ajalta, vaikka tilat eivät ole käytettävissä.

## 9.2 Viranomais määräykset

Vuokralainen on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa toimintaansa varten tarvittavat luvat. Vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa ja vuokra-tiloissa harjoitettava toiminta täyttää kulloinkin voimassa olevien säädösten, määräysten ja toimintaa koskevien lupien ehdot ja toimimaan siten, ettei toiminta tai vuokralaisen toiminnassa käytämät materiaalit ja aineet aiheuta vahinkoa tai vaaraa rakennuksen muille vuokralaisille, käyttäjille tai ulkopuolisille.

Vuokralainen vastaa vuokrasuhteen aikana vuokralaisen toimintaa koskevien säädösten, viranomais määräysten tai lupien muuttumisesta johtuvien muutosten kustannuksista.

## 9.3 Vuokra-alueen hoitaminen

Vuokralaisen tulee huolehtia, että jätteen, kemikaalien tai muun ympäristölle haitallisen aineen joutuminen vuokrauskohteen maaperään, rakennuksiin tai rakenteisiin estetään riittävän tehokkaasti. Mikäli vuokralaisen, edelleenvuokralaisen tai alivuokralaisen toiminnasta on aiheutunut vuokrauskohteen maaperän, rakennuksen tai rakenteiden pilaantumista tai muita haitallisia ympäristövaikutuksia, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kohteen puhdistamisesta. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa saastunut kohde vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralainen ei toistaiseksi harjoita vuokrauskohteessa mitään toimintaa, vaan ainoastaan tutkii tilojen uusia käyttömahdollisuuksia.

Vuokralainen ei vastaa vuokrauskohteen maaperän, rakennuksen tai rakenteiden puhdistamisesta siltä osin kun mahdolliset epäpuhtaudet ovat syntyneet ennen tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamista.

## 9.4 Vastuu vahingosta

Vuokralainen vastaa kuten LHVL:n 23 §:ssä on huoneiston vahingoittumisesta sanottu, kaikista vahingoista, jotka vuokralainen tai vuokralaisen luvalla rakennuksissa ja alueella oleskelevat henkilöt aiheuttavat tahallisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan vuokrauskohteelle tai vuokranantajalle.

## 9.5 Vuokrasuhteen päättymisen

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisen on poistettava vuokrauskohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen omaisuus ja jätettävä kohde siivottuna vuokranantajan vapaaseen hallintaan. Vuokratiloissa pidetään poismuuton yhteydessä katselmus. Tilojen tulee olla tavanomainen kulumisen huomio ottaen hyvässä kunnossa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten katselmuksessa havaittujen puutteellisuuden tai vikojen korjaamisesta jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki vuokratilan avaimet muuttopäivänä vuokranantajalle.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa mainitut velvoitteet, vuokranantajalla on oikeus suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.

### 9.6 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan vuokralaisen ja vuokranantajan välisillä neuvotteluilla. Mikäli osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse sovintoon, ratkaistaan mahdolliset riita-asiat Helsingin kärjäoikeudessa.

## 10. Liitteet

### 1. Aluekartta

Muutoin noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle. Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.


## Allekirjoitukset

Vuokranantaja

Helsinki 6.11.2015

Senaatti-kiinteistöt/  
Etelä-Suomen alue

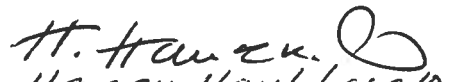
  
Petri Turku  
Ainejohtaja


  
Lauri Joensuu  
Vuokrauspäällikkö

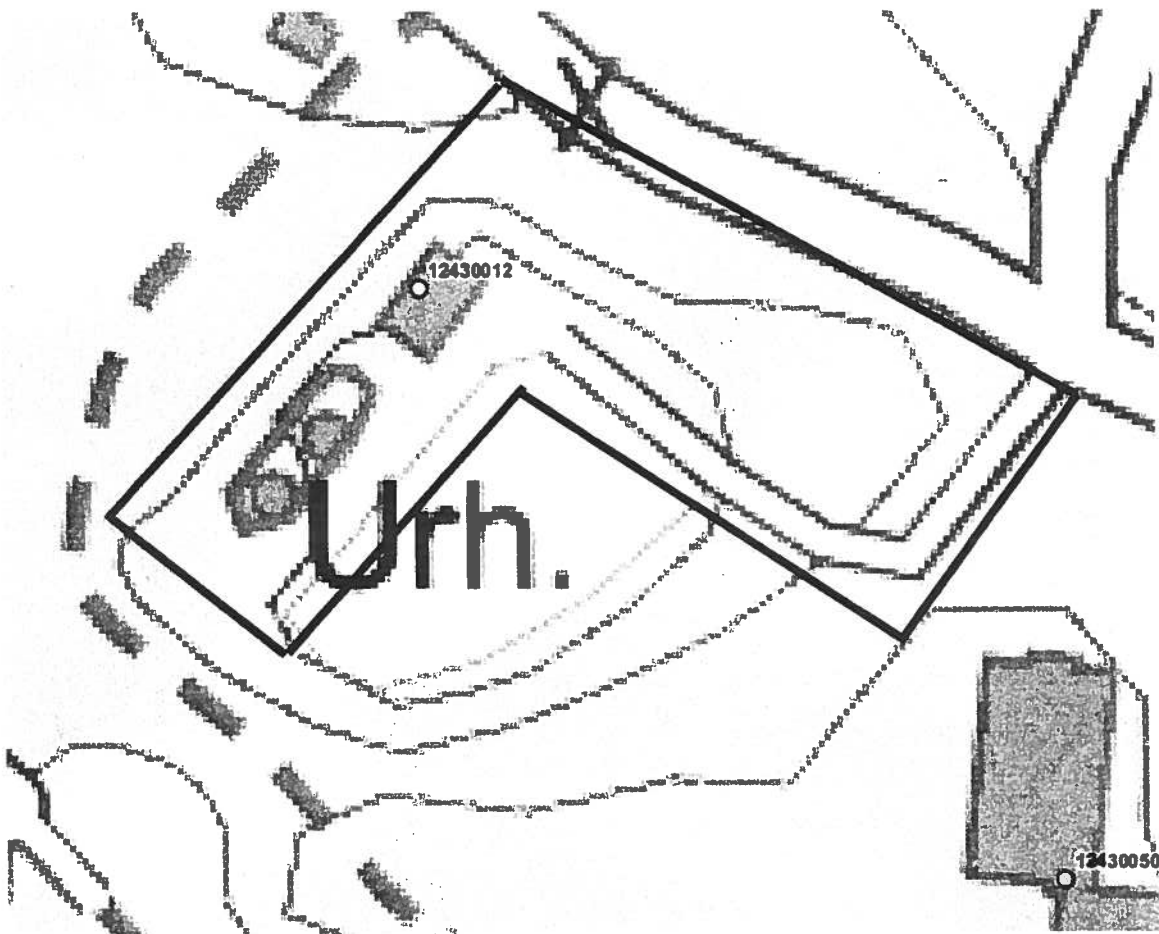
Vuokralainen

Tuusula 5.11.2015

Tuusulan kunta

  
Hannu Haublasalo  
Kuntakehitysjohtaja

  
Hannu Joensuu  
Kunnanjohtaja



## RYKMENTINPUISTON ALUEELLA SIJAITSEVASTA LÄMPÖVOIMALASTA "ULKOGALLERIA", ALOITE

Valtuusto	§ 78	11.5.2015
Kuntakehityslautakunta	§ 108	24.9.2015
Kunnanhallitus	§ 459	26.10.2015

**Valt § 78/11.5.2015** Jussi Salonen esitti seuraavan Tuusulan Puolesta valtuustoryhmän aloitteen:

”Aluebrändäyksestä kun puhutaan, niin tärkein on tehdä kunnasta sellainen, että kunnasta puhutaan. Ja tätä varten pitää olla mistä puhua. Esillä on ollut Hyrylän keskustan uudesta identiteettirakennuksesta, mutta Tuusulalla ehkä on jo sellainen – Rykmentinpuistossa.

Varuskunta-alueen erityislaatuinen maamerkki on vanhassa sorakuopassa sijaitseva entinen lämpökeskus vuodelta 1968. Sen suunnittelivat Erkki Kairamo ja Jorma Pankakoski. Lämpökeskusta on pidetty suomalaisen arkkitehtuurin modernismin ilmentymänä ja rakennus on merkitty kansainvälisen modernin arkkitehtuurin tutkimus- ja suojelujärjestö Socomomon listalle. Suojeltavien rakennusten listalle vanha lämpökeskus pääsi vuonna 2007.

Lämpövoimala on saanut purkuluvan, mutta olisiko mahdollista, että rakenteesta puretaan tässä vaiheessa vain vaaralliset tekniset laitteet ja kulttuuri-toimissa rakennuksen "kuorelle" etsittäisiin käyttöä alla olevien ideoiden puitteissa kun tuleva Rykmentinpuiston alue alkaa rakentumaan. Nämä esitetyt ideat tukevat myös jo Tuusulan kunnassa päätettyä Rykmentinpuiston patsaspuiston toteutumista ja vetovoimaisuutta. Samalla Tuusulan elinvoima voi saada kaivatun lisän. Pyydämme, että aloite käsitellään ennen kuin purkamispäätös tehdään.

Taidekoordinaattorit \*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\* ovat nostaneet esiin ajatuksen, että lämpövoimala voisi olla uudenlainen identiteettirakennus Tuusulalle. Lämpövoimalan kuori ns. "epärakennus" voisi toimia tulevaisuudessa moninlaisessa käytössä ja samalla se edustaa alueelle harvinaista konstruktivismiin rakennuskerrostumaa. (Lämpövoimalan ovat suunnitelleet Erkki Kairamo ja Jorma Pankakoski).

- Rakennetta voisi hyödyntää turvalliseksi tehtynä monin eri tavoin. Esimerkiksi kunnan taidekokoelmissa on useita teoksia, jotka tarvitsisivat jonkinasteista suojaa ulkotilassa. Lämpövoimala voisi toimia kylmänä ulkogalleriana
- rakenne voisi yhdessä edustan puiston ja rinteeseen kaavoitetun päiväkodin kanssa muodostaa tulevien asukkaiden kohtaamispaikan, sääsuojaisen asukastilan (ei varsinaista lämmintä tilaa)
- tai voimalasta voitaisiin tehdä kansainvälisten esimerkkien mukainen osa puistoa. Teollisuusrakenteiden käytölle puiston osina tai ns. epätiloina on paljon merkittäviä kansainvälisiä esimerkkejä ja tästä voisi muodostua osa Rykmentinpuiston taidekoordinaation nykyisyyden ja tulevaisuuden kerrostumaa. Lämpövoimala voisi olla ainutlaatuinen esimerkki Suomessa ja vetonaulan alueelle.

Alla linkki kansainvälisesti palkitun Latz+Parter maisema-arkkitehtitoimiston jälkiteollisen ajan puistoihin, joista kuuluisin on Duisburg-Nordin alue. Toimiston töissä näkyy miten moninaisesti entisiä teollisia rakenteita voidaan käyttää osana tilataidetta ja maisema-arkkitehtuuria. Linkeistä näkee mitä mahdollisuuksia teollisten rakenteiden hyödyntämisellä olisi.

<http://www.latzundpartner.de/en/projekte/postindustrielle-landschaften/>  
<http://www.latzundpartner.de/en/projekte/postindustrielle-landschaften/landschaftspark-duisburg-nord-de/>

Päätös Aloite päätettiin lähettää kunnanhallituksen valmisteltavaksi.

## **Kkl § 108/23.9.2015**

Rykmentinpuiston lämpökeskuksella on lainvoimainen purkulupa. Rakennuksella ei sellaisenaan ole käyttöä omistajalle ja on ollut ilkeiden kohteena jo jonkin aikaa. Kiinteistön omistaja, Senaatti-kiinteistöt, on ilmoittanut, että purkutyö alkaa melko pian syyskuun jälkeen, ellei muunlaista ratkaisua löydy. Omistaja on ilmoittanut lisäksi, mikäli kunta on kiinnostunut kohteen ylläpidosta (sisältäen turvallisuuskysymykset) voidaan neuvotella sen ostamisesta nopealla aikataululla.

Rakennuksella on kulttuurihistoriallinen ja arkkitehtoninen arvonsa – se kuuluu kansainvälisen Docomomo-järjestön hyväksymään valikoimaan suomalaisen modernismin merkkiteoksia eli on modernin arkkitehtuurin helmi.

### **Alueen kaavatilanne**

Kohde on merkitty alueelle laaditussa osayleiskaavassa tehokkaan asuntoalueen (A-1) ja lähivirkistysalueen (VL) rajapinnassa, asuntoalueen puolella. Ohjeellinen aluetehokkuus A-1 -alueella on 0,4-0,5.

Lämpökeskus on merkitty sr-3 -merkinnällä suojeltavaksi rakennukseksi. Tästä ja maastonmuodoista johtuen asemakaavaluonnoksen vaihtoehdoissa lämpökeskuksen alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU). Lämpökeskus sijaitsee syvässä hiekkakuopassa, mikä mahdollistaa alueen kehittämisen virkistyskäyttöön, mutta toisaalta kohdan voisi nähdä myös ”rakennustyömaan montun alkuna”, mikäli alueelle päätettäisiin rakentaa uudisrakennuksia.

### **Rakenteiden kunto**

Rakennuksen kuntoa on tutkittu kunnan ja kuntokartoitukseen erikoistuneen insinööritoimisto Kimmo Kaitila Oy:n toimesta. Liitteenä on insinööritoimiston laatima kuntoraporttiluonnos, jonka lopussa on arvioitu kunnostuskustannuksia.

Nykyistä rakennusta ei ole lämpöeristetty eikä täytä ympärivuotisen käytön vaatimuksia muutoin kuin esim. lämpövoimalana tai kylmänä rakenteena. Kunnan asiantuntijat ovat silmämääräisen tutkimuksen pohjalta arvioineet,



että, rakennuksesta ei kovin helposti saa käyttökelpoista, mutta se on toki mahdollista. Esitetyt huomiot:

- Rakennuksen betonissa on etenkin pohjoissivulla selviä pakkasvaurioita. Betoniteräksset ovat ruostuneet ja betonissa on halkeamia ja lohkeilua.
- Palkkien ja pilarien terästen suojabetonikerros on saattanut jo asennusvaiheessa jäädä liian pieneksi, koska ruostuneita haka-teräksiä on aivan betonin pinnassa. Ainakin yksi pilareista on ehkä piikattava kokonaan pois ja korvattava uudella. Perustuksia ei ole näkyvissä ja sokkeleita vaivaa sama kuin em. betonirakenteita. Rakennus näyttää olevan hyvässä ryhdissä eli perustukset eivät ole painuneet, ainakaan epätasaisesti.
- Kahdella kulkusillalla kasvaa puuntaimia, joten kannen pinta-betonissa on halkeamia. Päällisin puolin ei näy onko kannessa vesieristystä vai ei ja missä kunnossa se olisi.
- Reunapalkkien /-kaiteiden kunto on samankaltainen.

Insinööritoimisto Kimmo Kaitila Oy:n tekemässä ja liitteenä olevassa raportissa on kuntoa käyty kattavammin läpi. Kunnostuskustannuksia on arvioitu niin ikään, mutta vain perusrungon osalta. Tarkempi kustannusten arvioiminen edellyttäisi käyttötarkoituksen määrittelyä ja mahdollisesti tarkempia kuntotutkimuksia. Käyttötarkoituksen määrittelyn jälkeen kustannustaso ymmärrettävästi nousee.

#### Mahdollinen uudiskäyttö

Aloitteessa on esitetty mahdollisia käyttötarkoituksia rakennukselle. Mikäli lämpökeskus säilyisi, aluetta voitaisiin hyödyntää esim. kokoontumis-, virkistys- tai urheilualueena. Rakennuksen uutta käyttötarkoitusta ei ole ideoitu ensimmäisten käyttöajatusten – taiteen ulkonäyttelyrakennus tai esiintymislava – jälkeen, mutta työtä voidaan jatkaa eri tavoin, mikäli kunta katsoo rakennuksen oleva potentiaalinen säilyttämiskohde. Luottamushenkilöiden ja työntekijöiden yhteisen ideoinnin lisäksi olisi tuolloin mahdollista mm. järjestää ideakilpailu kuntalaisille.

Lisäksi yliopisto-opettaja \*\*\*\*\* on esittänyt, että Aalto-yliopiston arkkitehtiopiskelijat voivat korvausta vastaan suunnittelemaan rakennuksen uusiokäyttöä. \*\*\*\*\* kirjoitti: ”Tehtävänä voi olla jonkin annetun käytön testaus tai uusien käyttötarkoitusten ideointi. Lähestymistapa painottuu uudemman rakennuskannan korjaamiseen tavanomaisin menetelmin. Ohjattujen harjoitusten lisäksi kurssilla on luentoja, pieniä ekskursioita, välikritiikkejä ja lopukritiikki. Kurssin kohteina ovat olleet mm Dämmanin vedenpuhdistuslaitos, Kuninkaantien hotelli, Kaartin maneesi, Sotamuseo, Otaniemen vesitorni, Koskelan sairaalan G-rakennus, Sofianlehdon vastaanottokoti ja Länsisataman bunkkeri.” Rakennus sijaitsee syvässä hiekkakuopassa, joka rajoittaa mahdollisia käyttötarkoituksia.

#### Pohdittuja vaihtoehtoja

a)

Voidaan todeta, että lämpökeskuksen hankkiminen kunnalle ei ole tarpeellista. Rakennukselle ei katsota olevan käyttöä ja/tai sen kunto arvioidaan liian heikoksi ja siten kunnostamiskustannukset liian suuriksi.

b)

Omistaja on valmis maksamaan purkukustannuksia päästäkseen eroon rakennuksesta. Jos halutaan säilyttää rakennus ilman merkittävää taloudellista riskiä, pyritään neuvottelemaan sopimus, jossa Senaatti maksaa purkukustannusten verran kunnalle rakennuksen ottamisesta kunnan kontolle, tai muu vastaava järjestely, jossa kunnan taloudellinen riski jää hyvin pieneksi. Edellä kuvatulla tavalla saadaan aikaa selvittää kunto ja suunnitella mahdollinen käyttötarkoitus.

Mikäli kuitenkin todettaisiin, että rakennusta ei saada järkevään käyttöön ilman kohtuuttomia kustannuksia, kunta voi purkaa rakennuksen Senaatilta saamallaan varoilla ja jo myönnetyllä purkuluvalla. Tuolloin kunnan taloudelliseksi tappioksi tulisivat vain välittömät kustannukset rakennuksen pitämiseksi turvallisena (lukitus, verkkoaita) sekä selvitysten laatimiskustannukset. Mahdollinen pilaantuneen maaperän kunnostaminen ei tulisi kunnan tehtäväksi, vaan jäisi puolestaan pilaajan kontolle.

Mikäli sopimusta omistajan kanssa ei synny em. periaatteen mukaisesti, omistaja purkane rakennuksen.

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Asko Honkanen, p. 040 314 2012

Ehdotus  
kp

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättäisi

- että käynnistetään neuvottelut vaihtoehdon b mukaisesti
- hyväksyä esitetyn selvityksen aloitteen johdosta ja ehdottaa valtuustolle, että VALTUUSTO päättää katsoa Tuusulan Puolesta valtuustoryhmän 11.5.2015 § 78 esittämän aloitteen tulleen käsitellyksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

**Khall § 459/26.10.2015**

Kuntakehityslautakunnan kokouksen jälkeen Senaatti-kiinteistöjen kanssa on neuvoteltu vaihtoehdon b mukaisesta ratkaisusta.

Senaatti on neuvotteluissa ilmoittanut, ettei se tule tekemään kohteesta ns. negatiivista kauppaa, ts. maksamaan kunnalle purkukustannusten määrää. Mikäli kauppa voidaan kytkeä jonkin toisen kaupan yhteyteen, asiaa voidaan harkita sen yhteydessä osana kokonaisuutta. Tällainen kauppa voisi olla vaikkapa IT-museon alueen kauppa, joka on tarkoitus tehdä ensi vuoden aikana.

Neuvotteluissa on yhtenä ratkaisuvaihtoehtona esitetty, että Senaatti-kiinteistöt vuokraisi kunnalle lämpövoimalan ja siihen liittyvän määräalan nimellisellä vuokralla, kunnes sen käyttötarkoitus selvitetään. Tällöin kunta

joutuisi vuokraajana kustannuksellaan toteuttamaan rakennuksen turvallisuuden varmistavat suojaustoimenpiteet. Suojaustoimenpiteiden kustannuksiksi on arvioitu noin 4.000 euroa. Määräaikaisen vuokrasopimuksen solmimisesta päättää ja sopimukset allekirjoittaa hallintosäännön 41 b §:n mukaan maankäyttöpäällikkö. Koska vuokraukseen liittyy velvoite rakennuksen suojaamista ja jatkosuunnittelua koskevia suunnitelmia, asia on tuotu kunnanhallituksen päätettäväksi.

Kunnan olisi mahdollista selvittää vuokra-aikana lämpökeskuksen käyttömahdollisuudet (esim. suunniteltu Aalto-yliopiston kurssi keväällä) sekä muutostöiden kustannukset. Em. kurssityön tai muun vastaavan suunnittelutyön kustannukset liikkuvat suuruusluokassa 10.000–12.000 euroa.

Tuusulan kunta ei tässä tapauksessa ottaisi missään muodossa vastatakseen maaperän mahdollisesta pilaantumisesta ja sen puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista, vaan ne jäisivät kaikissa tapauksissa Senaatti-kiinteistöjen hoidettavaksi.

Liitteenä on Senaatti-kiinteistöjen toimittama, vakiomuotoinen vuokrasopimusluonnos ja aluekartta.

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Asko Honkanen, p. 040 314 2012 ja kuntakehitysjohtaja Hannu Haukkasalo, p. 040 314 3020

Ehdotus  
Kkj

Kunnanhallitus päättää

- antaa maankäyttöpäällikön tehtäväksi solmia lämpökeskusta koskeva määräaikainen vuokrasopimus liitteenä olevan luonnoksen mukaisesti kuitenkin niin, että sopimus on voimassa korkeintaan yhden vuoden ajan kolmen kuukauden irtisanomisajalla
- valtuuttaa maankäyttöpäällikön tekemään vuokrasopimusluonnokseen tekniluonteisia tarkistuksia kuten lisäämään vuokra-alueen pinta-alan ja tarkentamaan kohdassa 5.4 esitettyä arvonalisäveron määrätymisperustetta
- että vuokrasopimus puretaan, mikäli valtuusto ei myönnä vuoden 2016 talousarviossa määrärahaa lämpökeskuksen käyttömahdollisuuksien selvittämistä (esim. suunniteltu Aalto-yliopiston kurssi keväällä) varten, ja että tästä asiasta päätetään erillisenä pykälänä talousarvion käsittelyn yhteydessä
- että Tuusulan kunta ottaa vastattavakseen rakennuksen turvallisuuden varmistavista välttämättömistä suojaustoimenpiteistä vuokrasopimusluonnoksen 9.2 -kohdan mukaisesti em. vuokrasopimuksen voimassaolon ajaksi ja antaa toimenpiteiden suorittamisen tilakeskuksen tehtäväksi
- edellyttää, että vuokranantaja teettää viipymättä kohdan vuokrasopimusluonnoksen kohdassa 9.3 kuvattujen vastuiden määrittämiseksi alueen maaperän ja pohjaveden pilaantumista kos-

kevan selvityksen tai sopimuksen ao. kohtaa muutetaan siten, että käy selväksi, ettei tällaisia vastuita voi syntyä kunnan tar koittamasta toiminnasta (suojaustoimenpiteet ja rakennuksen käytön suunnittelu)

- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- katsoa Jussi Salosen 11.5.2015 § 78 esittämän Tuusulan puo- lesta -valtuustoryhmän aloitteen tulleen käsitellyksi.

---

Puheenjohtajan avattua asiassa keskustelun esittelijä muutti ehdotuksensa ensimmäisen kappaleen seuraavaksi:

Kunnanhallitus päättää

- antaa maankäyttöpäällikön tehtäväksi solmia lämpökeskusta koskeva määräaikainen vuokrasopimus liitteenä olevan luon- noksen mukaisesti kuitenkin niin, että sopimus on voimassa korkeintaan yhden vuoden ajan yhden kuukauden irtisanomis- ajalla.

Päätös Kunnanhallitus päätti

- jättää asian pöydälle.

Asko Honkanen oli asiantuntijana kokouksessa.

Kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 18.55–19.05.

---

## **Khall § 472/2.11.2015**

Ehdotus

Kkj

Kunnanhallitus päättää

- antaa maankäyttöpäällikön tehtäväksi solmia lämpökeskusta koskeva määräaikainen vuokrasopimus liitteenä olevan luon- noksen mukaisesti kuitenkin niin, että sopimus on voimassa korkeintaan yhden vuoden ajan yhden kuukauden irtisanomis- ajalla
- valtuuttaa maankäyttöpäällikön tekemään vuokrasopimusluon- nokseen tekniluonteisia tarkistuksia kuten lisäämään vuokra- alueen pinta-alan ja tarkentamaan kohdassa 5.4 esitettyä arvon- lisäveron määräytymisperustetta
- että vuokrasopimus puretaan, mikäli valtuusto ei myönnä vuo- den 2016 talousarviossa määrärahaa lämpökeskuksen käyttö-

mahdollisuuksien selvittämistä (esim. suunniteltu Aalto-yliopiston kurssi keväällä) varten, ja että tästä asiasta päätetään erillisenä pykälänä talousarvion käsittelyn yhteydessä

- että Tuusulan kunta ottaa vastattavakseen rakennuksen turvallisuuden varmistavista välttämättömistä suojaustoimenpiteistä vuokrasopimusluonnoksen 9.2 -kohdan mukaisesti em. vuokrasopimuksen voimassaolon ajaksi ja antaa toimenpiteiden suorittamisen tilakeskuksen tehtäväksi
- edellyttää, että vuokranantaja teettää viipymättä kohdan vuokrasopimusluonnoksen kohdassa 9.3 kuvattujen vastuiden määrittämiseksi alueen maaperän ja pohjaveden pilaantumista koskevan selvityksen tai sopimuksen ao. kohtaa muutetaan siten, että käy selväksi, ettei tällaisia vastuita voi syntyä kunnan tarkoittamasta toiminnasta (suojaustoimenpiteet ja rakennuksen käytön suunnittelu)
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- katsoa Jussi Salosen 11.5.2015 § 78 esittämän Tuusulan puolesta -valtuustoryhmän aloitteen tulleen käsitellyksi.

---

Avattuaan asiassa keskustelun Sanna Kervinen Ilkka Seppälän kannattamana esitti, ettei lämpökeskusta koskevaa vuokrasopimusta solmita.

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Puheenjohtaja esitti, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät ”jaa” ja ne, jotka kannattavat muutosesitystä, äänestävät ”ei”.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Friman, Heinänen, Heiskanen, HUUHTANEN, Koivunen, Reinikainen, Mattila ja Sjöblom) ja 3 ei-ääntä (Kuusisto, Seppälä ja Kervinen). Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus oli hyväksynyt pohjaehdotuksen äänin 8–3.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

- antaa maankäyttöpäällikön tehtäväksi solmia lämpökeskusta koskeva määräaikainen vuokrasopimus liitteenä olevan luonnoksen mukaisesti kuitenkin niin, että sopimus on voimassa korkeintaan yhden vuoden ajan yhden kuukauden irtisanomisajalla
- valtuuttaa maankäyttöpäällikön tekemään vuokrasopimusluonnokseen teknisluonteisia tarkistuksia kuten lisäämään vuokra-alueen pinta-alan ja tarkentamaan kohdassa 5.4 esitettyä arvonalisäveron määrätymisperustetta

- että vuokrasopimus puretaan, mikäli valtuusto ei myönnä vuoden 2016 talousarviossa määrärahaa lämpökeskuksen käyttömahdollisuuksien selvittämistä (esim. suunniteltu Aalto-yliopiston kurssi keväällä) varten, ja että tästä asiasta päätetään erillisenä pykälänä talousarvion käsittelyn yhteydessä
- että Tuusulan kunta ottaa vastattavakseen rakennuksen turvallisuuden varmistavista välttämättömistä suojaustoimenpiteistä vuokrasopimusluonnoksen 9.2 -kohdan mukaisesti em. vuokrasopimuksen voimassaolon ajaksi ja antaa toimenpiteiden suorittamisen tilakeskuksen tehtäväksi
- edellyttää, että vuokranantaja teettää viipymättä kohdan vuokrasopimusluonnoksen kohdassa 9.3 kuvattujen vastuiden määrittämiseksi alueen maaperän ja pohjaveden pilaantumista koskevan selvityksen tai sopimuksen ao. kohtaa muutetaan siten, että käy selväksi, ettei tällaisia vastuita voi syntyä kunnan tarkoittamasta toiminnasta (suojaustoimenpiteet ja rakennuksen käytön suunnittelu)
- ehdottaa valtuustolle, että

#### VALTUUSTO päättää

- katsoa Jussi Salosen 11.5.2015 § 78 esittämän Tuusulan puolesta -valtuustoryhmän aloitteen tulleen käsitellyksi.