

KAUPPAKIRJAN LIITE**OSAPUOLET****MYYJÄ**

Helsingin kaupunki,
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Sörnäistenkatu 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "Kaupunki")

OSTAJAT

(3890,5 / 16861), Asunto Oy Portus Bellus, Helsinki
Y-tunnus 2791340-8
c/o Westpro cc Oy
Ukonvaaja 2, 02130 Espoo
(jäljempänä myös "Bellus")

(1910,0 / 16861), Asunto Oy Portus Fortis, Helsinki
Y-tunnus 2791396-9
c/o Westpro cc Oy
Ukonvaaja 2, 02130 Espoo
(jäljempänä myös "Fortis")

(2096,5 / 16861), Asunto Oy Portus Novus, Helsinki
Y-tunnus 2791388-9
c/o Westpro cc Oy
Ukonvaaja 2, 02130 Espoo
(jäljempänä myös "Novus")

(2618,5 / 16861), Asunto Oy Portus Magnus, Helsinki
Y-tunnus 2791316-8
c/o Westpro cc Oy
Ukonvaaja 2, 02130 Espoo
(jäljempänä myös "Magnus")

(6345,5 / 16861), Asunto Oy Portus Optimus, Helsinki
Y-tunnus 2791386-2
c/o Westpro cc Oy
Ukonvaaja 2, 02130 Espoo
(jäljempänä myös "Optimus")

(jäljempänä Bellus, Fortis, Novus, Magnus ja Optimus yhdessä myös "Ostajat")

TOTEUTTAJA

Westpro cc Oy
Y-tunnus 0196430-3
PL 32, 00441 Helsinki

(Jäljempänä "Toteuttaja")

(Kaupunki, Ostajat ja Toteuttaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet")

Toteuttaja toimii Ostajien sijasta kaupan kohteen kehittäjänä ja toteuttajana sekä rakennuttajana olevien Ostajien perustajaurakoitsijana.

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungissa sijaitseva tontti 10601/1.

Kiinteistötunnus: 91-10-601-1.

Lähiosoite: Capellanranta 3

Tontin pinta-ala on 5 922 m² ja tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

(jäljempänä "Tontti").

TÄMÄN KAUPPAKIRJAN LIITTEEN TAUSTA JA TARKOITUS

Ostaja on antanut jäljempänä mainitun kaupanteon muuttuneisiin olosuhteisiin liittyvän selvityksen, jonka yksityiskohtia Myyjä ei ole Ostajan asettaman kiireellisen kaupantekoaikataulun perusteella ehtinyt varmistaa:

Kaupungin osalta kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuus (jäljempänä Rya) rakennuttaa parhaillaan Tontin ympäristön katuja ja kunnallistekniikkaa. Rya on valinnut edellä mainittujen rakennustöiden urakoitsijaksi YIT Infra Oy:n (jäljempänä YIT). Selvytyden vuoksi todetaan, ettei Myyjä suorita alueella mainittuja toimenpiteitä, eikä Myyjä ole tehnyt mitään sopimuksia asiassa YIT:n kanssa. Helsingin kaupunki on kuitenkin yksi ja sama oikeushenkilö, ja Rya kuuluu Helsingin kaupungin yksiköihin.

Urakan yhteydessä nykyinen rantaviiva siirtyy merelle päin nykyisestä rantaviivasta noin 15 metriä. Työ on erittäin vaativa, koska merenpohja on erittäin heikosti kantavaa.

YIT on heinäkuun 2017 aikana täyttänyt Tontin eteläpuolelle tulevaa katualuetta meren päälle. Täyttö on lähtenyt 14.7.2017 sortumaan meren ns. liukupintamurtumana (jäljempänä Sortuma) ja päätynyt nostaamaan Tontille tulevan rakennuksen A-portaan alueella maata ylöspäin parhaimmillaan yli 2 metriä. Asia on todettu 3D-keilaamalla. Täytön mukana alueelle on tullut pohjamaasta pilaantuneen maan kynnyksarvot ylittävää maa-aineista ja täytössä olleita kiviä.

Sortuman syytä ei käsitellä tässä liitteessä. Todetaan kuitenkin, että Ostaja on aloittanut työt tontilla vasta 9/2017, joten Ostajalla ei ole mitään tekemistä Sortuman kanssa. Myyjä toteaa, että Tontti on lyhytaikaisesti vuokrattu Ostajalle rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöitä (merirakennustöitä, ponttaustyöt) varten ajalle 16.6.2017-15.6.2018.

Ostajan ensimmäinen työvaihe on ollut koko Tontin alueen ponttaaminen teräsponteilla. Tämän jälkeen on tarkoitus pumpata Tontin sisäpuoli kuivaksi vedestä ja kaivaa maan pinta vaadittuun tasoon.

YIT:n tekemässä täytössä on ollut Ryan ohjeiden vastaisesti suuria kiviä, jotka ovat haitanneet Ostajan ponttaustyötä Sortuman alueilla. Ostajan urakoitsija on joutunut kaivamaan näitä kiviä pois, jotta teräspontteja on pystytty lyömään maaperään. Ryan mukaan kaivamista on tehty myös luvatta Tontin ulkopuolella Kaupungin omistamilla ja Ryan hallitsemilla yleisillä alueilla. Ostaja toteaa tähän, että kaivamistyö on tehty Ostajan saaman vesirakennusluvan mukaisena työnä. Kivien kaivamisen vuoksi YIT väittää Ostajan aiheuttaneen muutaman teräspontin luiskahtamisen mereen. Tämän asian vastuukysymys käsitellään erikseen, mutta huomioidaan tässä liitteessä jäljempänä.

Ostajan urakoitsija on saanut varsinaisen ponttaustyön valmiiksi viikolla 50. Merialueella on käytetty ns. tuplapontteja, joiden väliin asennetaan hiekkatäyttö veden pitämiseksi ponttien ulkopuolella. Seuraavaksi ponttien yläreunaan asennetaan vaakatuki ja ns. kallioon ankkuroitavat harukset. Ponttien alapää tukeutuu normaalisti kallion päällä olevaan tiiviiseen moreenikerrokseen, joka antaa niille riittävän vaakatuken. Ponttaustyön yhteydessä Sortuman alueella huomattiin, että kallion pinnalta ei löytynyt siellä kairauksien mukaan ollutta moreenikerrosta. Pontit painuivat suoraan kallioon asti ns. vapaapudotuksella ja ponttien vaatimaa sivutukea ei siten ole. On todennäköistä, että Sortuman rajapinta on ainakin osin kallion ja sen päällä olevan moreenikerroksen välissä.

Ryan tiloissa pidettiin 15.12.2017 kokous, johon osallistui Ryan, Ostajan ja YIT:n edustajat. Kokouksessa sovittiin, että Sortuman alueella tehdään tarvittavassa laajuudessa siipikairauksia, joilla selvitetään, missä laajuudessa Sortuma on häirinnyt meren pohjaa ja mitä lisätoimenpiteitä tämä vaatii Ostajan rakennustöiden jatkamiseksi.

Ostajan hakemassa ja saamassa vesirakennusluvassa on ehto, jonka mukaan meren pohja saa alueella nousta vain noin 0.5 m nykyisestä. Tämän ehdon vuoksi alue on 3D-keilattu keväällä 2017.

SORTUMAN AIHEUTTAMAT LISÄTYÖT JA VAIKUTUS AIKATAULUUN

Ostaja on esittänyt jäljempänä mainitut kaupanteon muuttuneisiin olosuhteisiin liittyvät vaatimukset, joiden osalta Myyjän vastuut selvitetään myöhemmin erikseen:

Sortuman aiheuttamat lisätyöt ja taloudelliset vaikutukset Ostajalle:

- 1) Teräsponttien lyönti on vaikeutunut Sortuman mukana Tontin alueelle tulleista kivistä. Kivet on jouduttu kaivamaan pois ennen ponttien lyöntiä. Ryan mukaan kaivamista on tehty myös luvatta Tontin ulkopuolella. Ostajan mukaan kaivamistyö on tehty Ostajan saaman vesirakennusluvan mukaisena työnä.
- 2) Sortuma on saattanut häiritä kallion pinnalla ollutta moreenikerrosta, josta ponttien alapään on oletettu saavan vaakatukensa. Ponttien alapään tukemiseksi voidaan joutua poraamaan parhaimmillaan n. 30 m pitkiä teräsporapaaluja. Asia pyritään selvittämään alueella tehtävillä pohjatutkimuksilla, jotka pyritään tekemään tammikuun alkuun 2018 mennessä.
- 3) Sortuman mukaan tuoma maa-aines on poistettava Tontin alueen sisäpuolelta ja kuljetettava saastuneiden maiden kaatopaikalle.
- 4) Töiden viivästyminen on aiheuttanut ja mahdollisesti aiheuttaa Ostajalle merkittäviä kustannuksia. Muun muassa tuplaponttaus pitää saada tiivistettyä ja vesi pumpattua ennen pakkasien tuloa ponttien sisäpuolelta pois.

Lisäksi Myyjä varaa oikeuden esittää asiassa Ostajalle korvausvaatimuksia siltä osin, kun Ostaja on aiheuttanut Tontilla tai sen ulkopuolella suoritetuista toimenpiteistä vahinkoa Myyjälle tai sen omistamille alueille.

YHTEENVETO JA KORVAUS

Todetaan, että Ostaja on oikeutettu Myyjän puolelta täysiin korvauksiin edellä esitetyissä asioissa ja mahdollisesti muissakin asioissa, jotka liittyvät Sortumaan, edellyttäen, että asiaa koskevat vastuusuhteet saadaan luotettavasti selvitettyä ja yksilöityä sekä siltä osin kuin vahingon määrät saadaan luotettavasti selvitettyä ja yksilöityä.

Selvyiden vuoksi todetaan, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vahinko on aiheutunut YIT:n menettelystä, eikä Myyjä ole vahinkoa miltään osin aiheuttanut. Kaupunki kuitenkin vastaa ensisijaisesti myös yleisten alueiden rakentamisesta sen lukuun aiheutetuista vahingoista kolmannelle ja hakee mahdollisesti suorittamansa korvaukset vahingon aiheuttajalta.

YIT:n väite Ostajan urakoitsijan mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta käsitellään erikseen, mutta Myyjä on oikeutettu täysiin korvauksiin Ostajalta tältä osin ja siltä osin, kun Ostaja on mahdollisesti aiheuttanut Tontilla tai sen ulkopuolella suoritetuista toimenpiteistä vahinkoa Myyjälle tai sen omistamille alueille edellä mainituin vastuusuhteita ja vahingon määrää koskevin periaattein.

Töiden sujuvan jatkumisen ja lisävahingon minimoimiseksi Ostaja voi jatkaa rakennustöitä Tontillaan. Myyjä ja Ostaja sopivat yhteisistä toimenpiteistä ja kustannus seurannasta asian vaatimassa laajuudessa.

Korvaukset pyritään maksamaan puolin ja toisin mahdollisimman pian vastuusuhteiden ja vahingonmäärien tultua luotettavasti selvitettyä ja yksilöityä.

LIITTEET

Tätä kauppakirjan liitettä on tehty kahdeksan (8) yhtäpitävää ja samansisältöistä kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Bellukselle, yksi Fortikselle, yksi Novukselle, yksi Magnukselle, yksi Optimukselle, Yksi Toiteuttajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä .päivänä kuuta 2017.

Helsingin kaupunki

Teuvo Sarin
kiinteistölakimies
Hallinto- ja lakipalvelut
Toimialajohtajan valtuuttamana

Asunto Oy Portus Bellus, Helsinki

Asunto Oy Portus Fortis, Helsinki

Asunto Oy Portus Novus, Helsinki

Asunto Oy Portus Magnus, Helsinki

Asunto Oy Portus Optimus, Helsinki

Westpro cc Oy