

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN ja KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN TARKISTAMINEN

TARKISTETTAVA SOPIMUS

Alkuperäinen sopimus (ED 4005) lyhennettynä:

Osapuoli A **Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy**

Y-tunnus 2858269-8
c/o Skanska Talonrakennus Oy
PL 114, 00101 HELSINKI

(jäljempänä Maanomistaja)

Osapuoli B **Helsingin kaupunki**

Y-tunnus 0201256-6
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

Kaupungin päätös

Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2018 § 101

Kaupunginhallitus 07.05.2018 § 300

(MA149-6)

Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun sekä kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 ja 27.06.2016 § 658 sekä kiinteistölautakunnan 30.10.2014 § 520 antamien päätösten mukaisesti, että Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja sopii asemakaavan nro 12330 (jäljempänä Asemakaava) toteuttamisesta seuraavasti:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt 91-412-2-62, 91-412-2-121, 91-412-2-328 ja 91-412-2-450.

Asemakaavasta

Kaupunki on Asemakaavassa kaavoittamassa Maanomistajan kiinteistöille yhteensä noin 55 450 k-m² lisärakennusoikeutta, josta noin 54 900 k-m² asumiseen (A, AK, AL) ja noin 550 k-m² liiketilaksi.

I Maankäyttösopimus

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 15 250 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kohdassa II A mainitut noin 36 620 m²:n kokoiset yleiset alueet

Allekirjoituspäivä

15.03.2018

SOPIMUKSEN TARKISTUS

Tarkistuksen tausta

Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään 30.10.2020 (KHO 2020:111) kumonnut Helsingin kaupunginvaltuuston 13.6.2018 § 182 tekemän päätöksen asemakaavan numero 12330 hyväksymisestä kortteleiden 49317 ja 49318 osalta. Muilta osin Helsingin kaupunginvaltuuston em. päätös on pysytetty voimassa.

Kortteleiden 49317 ja 49318 ja niiden lähialueiden osalta on tarkoitus aloittaa uusi asemakaavoitus. Kun lainvoiman saanut asemakaava ei vastaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.04.2017 hyväksymää kaavaehdotusta, Osapuolet ovat sopimuksen kohdan III-3 mukaisesti sopineet tarvittavista sopimustarkistuksista korvaamalla tai kumoamalla alla esitetyt sopimuksen osat seuraavasti:

Alkuperäisen sopimuksen osapuolena ollut Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy on 15.4.2020 täytäntöön pannulla jakautumisella jakautunut useaksi yhtiöksi, joista alla mainitut ovat osapuolia tässä sopimuksen tarkistuksessa.

Osapuoli A1 Kruunuvuoren Kiinteistöt II Oy

Y-tunnus 3100331-9

(jäljempänä Maanomistaja; Yhtiö, vastaa Maanomistajana alkuperäisen sopimuksen (ED 4005) ja tämän tarkennuksen mukaisista velvoitteista.)

Osapuoli A2 As. Oy Helsingin Kultavene

Y-tunnus 3100319-1

(jäljempänä Kultavene; Yhtiö omistaa määräalan 91-412-2-62-M502 korttelissa 49321; ostaa Helsingin kaupungilta tulevalta tontiltaan 91-49-321-3 puuttuvan määräalan)

Osapuoli A3 Asunto Oy Helsingin Spektri

Y-tunnus 3100318-3

(jäljempänä Spektri; Yhtiö, omistaa 5449/5450 osaa määräaloista 91-412-2-62-M501 ja 91-412-2-328-M503 korttelissa 49320; luovuttaa yhdessä Helsingin Kultaparkki I Oy:n kanssa Helsingin kaupungille maanalaisena määräalana maansa alla sijaitsevan luolaston osat ja pysyvän käyttöoikeuden luolaston ilmanvaihdon ja kulkuyhteyden tarvitsemien rakenteiden pitämiseen ja niihin kulkemiseen; ostaa yhdessä Helsingin Kultaparkki I Oy:n kanssa Helsingin kaupungilta tulevalta tontiltaan 91-49-320-7 puuttuvan määräalan.)

Osapuoli A4 Helsingin Kultaparkki 1 Oy

Y-tunnus 3100327-1

(jäljempänä Kultaparkki; Yhtiö omistaa 1/5450 osaa määräaloista 91-412-2-62-M501 ja 91-412-2-328-M503 korttelissa 49320; luovuttaa yhdessä Spektrin kanssa Helsingin kaupungille maanalaisena määräalana maansa alla sijaitsevan luolaston osat ja pysyvän käyttöoikeuden luolaston ilmanvaihdon ja kulkuyhteyden tarvitsemien rakenteiden pitämiseen ja niihin kulkemiseen; ostaa yhdessä Spektrin kanssa Helsingin kaupungilta tulevalta tontiltaan 91-49-320-7 puuttuvan määräalan.)

Osapuoli A5 Asunto Oy Helsingin Kultakruununkaari 1

Y-tunnus 3100324-7

(jäljempänä Kultakruununkaari; omistaa määräalan 91-412-2-328-M504 korttelissa 49319; luovuttaa Helsingin kaupungille maanalaisena määräalana maansa alla sijaitsevan luolaston osat.)

Osapuoli A6 As. Oy Helsingin Kultarinta

Y-tunnus 3100313-2

(jäljempänä Kultakruununkaari; omistaa kiinteistön 91-49-320-1 sekä 2550/9150 osaa määräalasta 91-412-2-328-M501 kumotussa korttelissa 49318; luovuttaa yhdessä As. Oy Helsingin Kultatiaisien ja Asunto Oy Helsingin Villimiehenkuja 1:n kanssa Helsingin kaupungille maanalaisena määräalana maidensa alla sijaitsevan luolaston osat.)

Osapuoli A7 As. Oy Helsingin Kultatiasinen

Y-tunnus 3100316-7

(jäljempänä Kultatiasinen; omistaa 3380/9150 osaa määräalasta 91-412-2-328-M502 kumotussa korttelissa 49318; luovuttaa yhdessä Kultarinnan ja Asunto Oy Helsingin Villimiehenkuja 1:n kanssa Helsingin kaupungille maanalaisena määräalana maansa alla sijaitsevan luolaston osat.)

Osapuoli A8 Asunto Oy Helsingin Villimiehenkuja 1

Y-tunnus 3100317-5

(jäljempänä Villimiehenkuja; omistaa 3220/9150 osaa määräalasta 91-412-2-328-M502 kumotussa korttelissa 49318; luovuttaa yhdessä Kultarinnan ja Kultatiaisien kanssa Helsingin kaupungille maanalaisena määräalana maansa alla sijaitsevan luolaston osat.)

(Osapuolet A1–A8 yhdessä jäljempänä Maanomistajat)

Kaikkien yllä olevien osapuolten osoitteet ovat:
c/o Skanska Talonrakennus Oy
PL 114, 00101 HELSINKI

Kaupungin päätökset sopimuksen tarkistamisesta

Kaupunkiympäristölautakunta xx.xx.2021 § xxx

Kaupunginhallitus xx.xx.2021 § xxx

(MA149-6)

Asemakaavasta

Maanomistajan kiinteistöille asemakaavassa vahvistunut rakennusoikeus on supistunut noin 55 450 k-m²:stä noin 39 780 k-

m²:iin, josta asuntorakentamiseen on osoitettu 39 290 k-m² ja liiketilaan noin 490 k-m².

I Maankäyttösopimus

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 8 740 000 euroa sekä luovuttaa Kaupungille korvauksetta kohdassa II A mainitut noin 23 685 m²:n kokoiset yleiset alueet. Lisäksi Maanomistajat luovuttavat yhteisesti ja korvauksetta omistamallaan ja Kaupungin mailla olevat kohdan II-5 mukaiset maanalaiset luolat, niiden rakenteiden ja kulkuteiden alueet ja tilat sekä pysyvän käyttöoikeuden luolaston ilmanvaihdon ja kulkuyhteyden tarvitsemien rakenteiden pitämiseen ja niihin kulkemiseen.

Korvaus suoritetaan seuraavasti:

Maanomistaja maksaa 6 640 000 euroa rahana ja luovuttaa Kaupungille kohdan II A mukaiset, yhteensä 2 100 000 euron arvoiset määräalat maanalaisine luolineen ja niiden rakenteineen

Rahakorvaus maksetaan kolmessa osassa alla mainittujen määräaikojen mukaisesti. Määräajan laskeminen alkaa tämän sopimuksen tarkistamisen allekirjoituspäivästä (Alkamispäivä).

- 640 000 euroa ja yllä mainittujen määräalojen ja maanalaisten tilojen luovutus Kaupungille neljän kuukauden kuluessa Alkamispäivästä. Maanluovutus tapahtuu osan II aluejärjestelyä koskevien lopullisten luovutuskirjojen allekirjoittamisella.
- 3 000 000 euroa kahden vuoden kuluessa Alkamispäivästä
- 3 000 000 euroa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun Kaupunki on palauttanut korttelin 49322 hallinnan Maanomistajalle

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa. Rahakorvausta korotetaan alkuperäisen maankäyttösopimuksen ED 4005 allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta maksukuukautta edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon. Viimeistä, Kaupungin jäljempänä tarkoitettun hallintaoikeusalueen osuutta vastaavaa maksuerää ei kuitenkaan koroteta.

Lisäksi Maanomistaja luovuttaa tämän sopimuksen tarkistuksen allekirjoituksin Kaupungille hallintaoikeuden AK-korttelin 49322 alueelle Kruunuvuoren sillan rakennustyömaan tarvitsemaksi ajaksi, kuitenkin enintään 31.12.2027 asti. Mikäli AK-korttelin 49322 hallintaoikeutta ei ole palautettu Maanomistajalle viimeistään

31.12.2027, Kaupunki on velvollinen maksamaan Maanomistajalle korvausta hallinnan palautuksen viivästymisestä 40 000 euroa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jolta hallinnan palautus viivästyy.

Vakuus

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja on perustanut Kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-412-2-62 siirtämällä Kaupungille yhteensä 18 000 000 euron määräisistä ensisijaisista kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat. Tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Kaupunki vapauttaa Maanomistajalle yhden 3 000 000 euron suuruisen panttikirjan (MML/350239/72/2018) ja allekirjoittaa sitä koskevan sähköisen panttikirjan siirtohakemuksen. Lisäksi Kaupunki allekirjoittaa Maanmittauslaitokselle osoitetun hakemuksen yhteiskiinnitysten purkamiseksi määräalojen 91-412-2-62-M501, 91-412-2-62-M502, 91-412-2-62-M503, 91-412-2-62-M504 ja 91-412-2-62-M505 osalta, minkä jälkeen yhteensä 15 000 000 euron kiinnitykset jäävät kohdistumaan vain kiinteistöön 91-412-2-62. Jäljelle jäävä vakuus tai sen osa vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle kunkin maksuerän maksamisen jälkeen ja AM-velvoitteen tultua täytetyksi siten, että vakuus kattaa maksamattoman sopimuskorvauksen ja AM-velvoitteen täyttämättä olevan osan mahdollisen sopimussakon.

Kumottujen kortteleiden kaavoituksen yhteydessä tehtävästä maankäyttösopimuksesta (v)

Alkuperäiseen maankäyttösopimukseen (ED 4005) kuuluneiden, kumottuja kortteleita ja niiden lähialueita koskevan kaavaillun asemakaavan maankäyttösopimuksessa ei korvausta määritettäessä myönnetä korvauskynnyksen suuruista ns. perusvähennystä (edellyttäen, että perusvähennyksen laskentaperiaatteet eivät ole muuttuneet Maanomistajalle suotuisimmiksi), koska se on jo tämän sopimuksen tarkistuksen yhteydessä kokonaan käytetty.

Mikäli Maanomistaja luovuttaa edellä mainitun kaava-alueen alueita tai sen osia kolmannelle, Maanomistaja sitoutuu sisällyttämään luovutuskirjaan tämän sopimuksen tarkennuksessa sille kuuluvat, kyseisiä alueita koskevat velvoitteet. Maanomistaja vastaa kuitenkin Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen tarkennuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä.

AM-ohjelma (v)

Maanomistaja tai jokin muu Osapuolista täyttää kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteutettavaksi nyt vahvistetun asemakaavan alueella yhteensä vähintään 5 400 k-m² asuntorakennusoikeutta toteutusohjelman mukaiseen välimuodon

asuntotuotantoon tai vaihtoehtoisesti ARA-vuokra-asuntotuotantoon valintansa mukaan.

Kun pääosa alueelle suunnitellusta säännellystä asuntotuotannosta oli kaavailtu toteutettavaksi kumotuilla korttelialueilla, alkuperäisestä koko aluetta koskevasta kokonaismäärästä (13 700 k-m²) voidaan loppuosa, noin 8 300 k-m² toteuttaa myöhemmin käynnistyvällä, kumottuja kortteleita ja niiden lähialueita koskevalla asemakaava-alueella. Käynnistyvän asemakaavan yhteydessä tehtävään maankäyttösopimukseen ei aseteta edellä mainittua suurempaa hallinta- ja rahoitusmuotoa.

Maanomistajan tulee ilmoittaa välimuodon ja valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoittamien ARA-vuokra-asuntojen kerrosala Kaupunkiympäristön Tontit –yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua. Välimuodon ja ARA -asuntotuotannon yhteenlasketun toteutusmäärän jäädessä edellä esitettyä pienemmäksi, Maanomistaja on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkona toteuttamatta jääneestä säännellystä asuntotuotannosta 400 euroa/k-m².

Sopimussakkoa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa. Rahakorvausta korotetaan alkuperäisen maankäyttösopimuksen ED 4005 allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta maksukuukautta edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

II Kiinteistökaupan esisopimus

Osapuolet tekevät seuraavat liitekartoista ilmenevät alueluovutukset:

- A. Maanomistaja luovuttaa Kaupungille karttaliitteeseen 1 merkityt määräalat, jotka käsittävät alla mainitut korttelialueet sekä pääosan Maanomistajan asemakaavojen nrot 12330 ja 12305 alueilla omistamista yleisistä alueista niiden alla sijaitsevina karttaliitteen 2 mukaisine maanalaisine luolineen sekä niiden rakenteiden ja kulkuteiden alueineen ja tiloineen. Kiinteistöittäin määräalueet jakautuvat seuraavasti:
- Kiinteistöstä 91-412-2-62
 - noin 12 m²:n suuruisen alueen AL-kortteliin 49325 (noin 17 k-m²), jonka jälkeen Kaupunki omistaa koko korttelialueen
 - noin 22 860 m²:n suuruiset yleiset alueet, josta Maanomistaja pidättää hallintaoikeuden noin 0,6 ha:n suuruiseen liitekartassa 1 merkittyyn alueeseen korttelin 49323 ja rannan välissä 31.12.2024 asti
 - Kiinteistöstä 91-412-2-121
 - noin 4 250 m²:n suuruiset yleiset alueet

- Kiinteistöstä 91-412-2-328
 - noin 9 310 m²:n suuruiset yleiset alueet

Maanomistajat luovuttavat yhteisesti ja korvauksetta maanalaisena määrälakokonaisuutena Kaupungille karttaliitteeseen 2 merkityt maanalaiset määräalat (luolat rakenteineen, tiloineen ja kulkuteineen) kiinteistöistä 91-412-2-62, 91-412-2-62-M501, 91-412-2-62-M504, 91-412-2-328, 91-49-320-1, 91-412-2-328-M502, 91-412-2-328-M503, ja 91-412-2-121 sekä Kaupungin kiinteistön 91-412-1-235 mailla sijaitsevat luolien osat. Lisäksi Maanomistajat luovuttavat pysyvän käyttöoikeuden luolaston ilmanvaihdon ja porras- sekä kulkuyhteyden tarvitsemien rakenteiden pitämiseen ja niihin kulkemiseen määräaloilla 91-412-2-62-M501 ja 91-412-2-328-M503. Maanomistajat ja Kaupunki tarkentavat pysyvien käyttöoikeuksien tarpeen, ulottuvuudet ja muodot (rasite/yhteisjärjestely) korttelin 49320 rakentamisen yhteydessä, rakennusratkaisujen selvittyä. Liitekartasta 2 käy ilmi luovutettavien luola-alueiden sijainti sekä korkeusasemat. Lopullisen kauppakokonaisuuden allekirjoittamisen myötä päätetään luolaston kulkuoikeutta koskeva maanvuokrasopimus S0149-181 / 22466 tarpeettomana, koska vuokrauksen kohde sisältyy kohdassa II-5 mainittuun, Kaupungille siirtyvään luolastoon liittyvään Helen Oy:n maanvuokrasopimukseen, joka on tämän sopimustarkennuksen liitteenä nro 12.

Maanomistajat valtuuttavat tämän sopimuksen allekirjoituksin Kaupungin rekisteröimään sen saamien maanalaisten tilojen omistusoikeuden 3D-kiinteistönä lainsäädännön sallimalla tavalla. Luovuttaessaan tontteja, joiden alla Kaupungin omistukseen siirtyviä maanalaisia alueita ja tiloja sijaitsee, Maanomistajien on tehtävä luovutuskirjoihin kaupungin omistusta koskevat merkinnät.

Luovutusten yhteisarvo on 2 100 000 euroa, kun otetaan huomioon, että asemakaavaehdotuksen 12330 alueella sijaitsevien yleisten alueiden pinta-alaan sisältyy osan I maankäytösopimukseen kuuluvia korvauksetta luovutettavia yleisiä alueita noin 23 685 m². Maanomistajat luovuttavat edellä mainitut määräalat rasituksista vapaina.

B. Kaupunki myy kiinteistöstä 91-412-2-253 seuraavat karttaliitteeseen 1 merkityt määräalat rasituksista vapaina:

- Spektrille 5449/5450 osaa ja Kultaparkki 1:lle 1/5450 osaa noin 2 472 m²:n suuruisen määräalan AK-kortteliin 49320 (noin 2 869 k-m² asuin- ja noin 184 k-m² liiketilaa), jonka jälkeen yhtiöt yhteisesti omistavat koko tonttijaon mukaisen tontin 49320/7. Spektrin kauppahinta on yhteensä 2 659 500 euroa ja Kultaparkki 1:n on 500 euroa.
- Kultaveneelle noin 52 m²:n suuruisen alueen AK-kortteliin 49321 (noin 76 k-m² asuin- ja noin 2 k-m² liiketilaa), jonka

jälkeen yhtiö omistaa koko tonttijaon mukaisen tontin 49321/3. Kauppahinta on yhteensä 70 000 euroa.

- Maanomistajalle noin 134 m²:n suuruisen alueen AK-kortteliin 49321 (noin 124 k-m² asuintilaa), jonka jälkeen Maanomistaja omistaa koko korttelialueen. Kauppahinta on yhteensä 150 000 euroa.

Kaupungin myymien määräalojen kokonaiskauppahinta on yhteensä 2 880 000 euroa.

Kiinteistöluovutuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

II-1 Lopulliset kauppakirjat on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa tämän sopimuksen tarkistuksen allekirjoittamisesta.

II-2 Maanomistajat maksavat Kaupungille kohdan II B kauppahinnat lopullisen luovutuskirjakokonaisuuden allekirjoittamisen yhteydessä.

II-5 Maanalaiset luolat

Maanomistajat luovuttavat omistusoikeuden liitekartassa 2 tarkemmin yksilöityihin öljysäiliöinä ja öljytuotevarastoina käytettyihin luoliin. Luolat luovutetaan Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen 8.10.2015 antamassa lausunnossa (UUDELY/139/07.00/2011) todetuin tavoin kaikki Etelä-Suomen aluehallintoviraston 12.7.2011 antamassa päätöksessä (Nro 50/2011/1) edellytetyt varastointitoiminnan lopettamiseen liittyvät toimenpiteet tehtyinä. Edellä mainitut päätökset, lausunnot ja raportit ovat tämän sopimuksen sähköisinä liitteinä, jotka tiedot on luovutettu Osapuolille.

Maanomistaja vastaa päätöksessä määriteltyjen seurantavelvoitteiden täyttämistä omistusoikeuden siirtymiseen saakka, jonka jälkeen niistä vastaa Kaupunki ellei jäljempänä tarkoitettua vuokrasopimuksesta muuta johdu. Maanomistaja luovuttaa Kaupungille luolia koskevat loppu- ja seurantaraportit liitteineen ja hyväksymispäätöksineen.

Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy on 22.3.2018 päivätyllä maanvuokrasopimuksella, ennen jakautumistaan vuokrannut öljysäiliöinä toimineet luolat rakenteineen ja kulkuyhteyksineen sekä niille tarvittavine alueineen Helen Oy:lle 31.12.2048 asti. Maanvuokrasopimus, joka sitoo kaikkia Maanomistajia, siirretään lopullisen kauppakirjakokonaisuuden allekirjoituksella Kaupungille, joka ottaa vastatakseen vuokrasopimuksen mukaisista vuokranantajan velvoitteista huomioiden sen, mitä vuokrasopimuksen kohdassa 21§ on sovittu luolien käyttöönoton edellyttämistä toimenpiteistä, jotka jäävät Maanomistajan vastuulle. Kaupunki sitoutuu luolien omistajana noudattamaan vuokrasopimusta ja muuttamaan vuokraoikeuden käyttöoikeudeksi vuokrasopimuksessa sovituin tavoin. Maanomistajalle

kokonaisuudessaan ennakoon maksettu vuokra kuuluvat Maanomistajalle.

I-6 Lisäksi noudatetaan Kaupungin tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja

III Molemmille sopimusosille yhteiset ehdot

III-1 Tämän sopimuksen tarkistuksen hyväksyy kaupungin puolesta Helsingin kaupunginhallitus.

III-2 Ehto kumotaan tarpeettomana.

III-3 Ehto kumotaan tarpeettomana.

III-7 Muutoin noudatetaan sopimuksen entisiä ehtoja.

III-8 Tämä sopimuksen tarkistus tulee voimaan sen allekirjoituksin.

Tätä sopimuksen tarkennusta on tehty 10 yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä, xx päivänä xxxxxkuuta 2021

Kruunuvuoren Kiinteistöt II Oy, As. Oy Helsingin Kultavene, Asunto Oy Helsingin Spektri, Helsingin Kultaparkki 1 Oy, Asunto Oy Helsingin Kultakruununkaari 1, As. Oy Helsingin Kultarinta, As. Oy Helsingin Kultatiainen, Asunto Oy Helsingin Villimiehenkuja 1

NN, valtakirjalla

Helsingin kaupunki

NN

Liitteet

1. Kartta luovutettavista alueista

2. Kartta luovutettavista maanalaisista tiloista sekä niiden porrasyhteyden ja ilmanvaihtokuilun sijainnista

12. Maanomistajan ja Helen Oy:n välinen luolia koskeva vuokrasopimus (ED4009)

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [kirjoita nimi] ostajan valtuuttamana sekä [kirjoita nimi] myyjän, Helsingin kaupungin puolesta XX, ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä [kirjoita päivämäärä] päivänä [kirjoita kuukausi]kuuta 2021.


Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatistystem:
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000


HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA


KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:2000/A3 Kartta n:o
NA51/17023 Osa 1, 2021

Kunta	Kaupunginosa	
Helsinki	49. Laajasalo	
Kortteli	Laskija:	Karttalehti:
	MRu	672500, 673500


Kruunuvooren Kiinteistöt II Oy luovuttaa Helsingin kaupungille
49. kaupunginosan yleisiin alueisiin.

-  - noin 9310m² suuruisen määrällän kiinteistöstä 91-412-2-328
- noin 4250m² suuruisen määrällän kiinteistöstä 91-412-2-121
- noin 22860m² suuruisen määrällän kiinteistöstä 91-412-2-62


-  Noin 6000 m² suuruisen alue, jonka osalta Kruunuvooren Kiinteistöt II Oy
pidättää hallinto-oikeuden 31.12.2024 asti

-  Sekä noin 12m²m suuruisen määrällän kiinteistöstä 91-412-2-62
49. kaupunginosan korttelin 49325 tonttiin nro 1.

Kiinteistöjärjestelyjen ulkopuolelle jäävät yleisiin alueisiin liitettävät alueet:

-  Kiinteistöstä 91-412-2-62: noin 625m²
- Kiinteistöstä 91-412-2-328: noin 3605m²
- Kiinteistöstä 91-412-2-450: noin 9600m²

Helsingin kaupunki luovuttaa 49. kaupunginosan

-  - korttelin 49320 tonttiin nro 7 noin 2472m² suuruisen määrällän
kiinteistöstä 91-412-1-253
- Asunto Oy Helsingin Spektrille ja Helsingin Kultaparkki 1 Oy:lle
- korttelin 49321 tonttiin nro 3 noin 52m² suuruisen määrällän
kiinteistöstä 91-412-1-253
- As. Oy Helsingin Kultavaneelle
- korttelin 49323 noin 134m² suuruisen määrällän
kiinteistöstä 91-412-2-202
- Kruunuvooren kiinteistöt II Oy:lle

Helsingissä 5.2.2021



Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatystem:

ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:

N2000

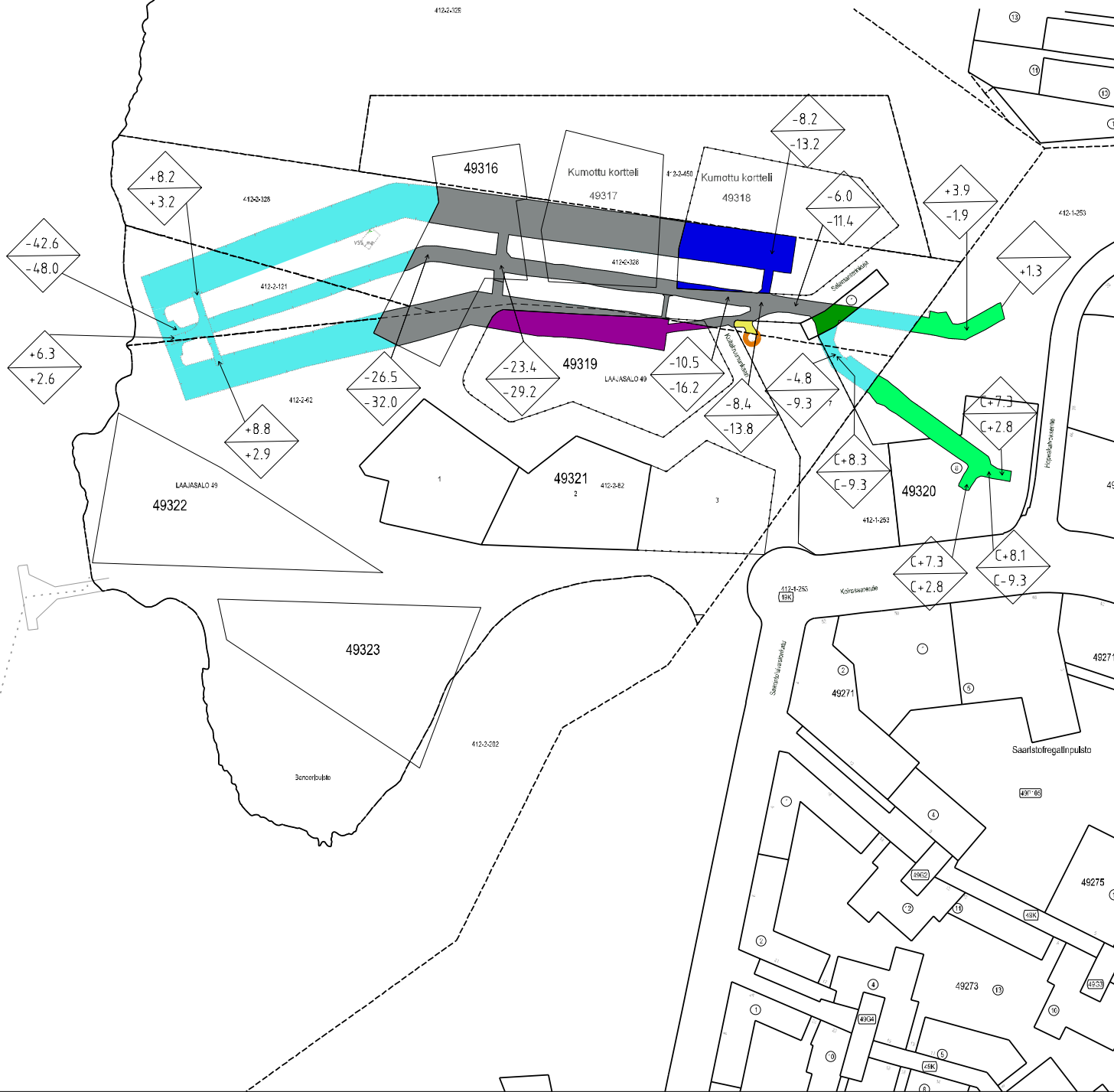
Kunta Kaupunginosa

Helsinki 49. Laajasalo

Kortteli Laskija: Karttalehti:
MRu 672500. 673500

-  Maanalaiset tilat, jotka sijaitsevat mailla, jotka Kruunuvooren kiinteistöt II Oy luovuttaa Helsingin kaupungille.
-  Kruunuvooren kiinteistöt II Oy luovuttaa Helsingin kaupungille maanalaista tilaa. (Yleiset alueet sekä kortteli 49316 ja kumottu kortteli 49317)
-  Kruunuvooren kiinteistöt II Oy luovuttaa Helsingin kaupungille maanalaista tilaa, joka sijaitsee kaupungin mailla
-  As. Oy Helsingin Kultarinta luovuttaa Helsingin kaupungille maanalaista tilaa.
-  Asunto Oy Helsingin Kultakruununkaari 1 Luovuttaa Helsingin kaupungille maanalaista tilaa.
-  As. Oy Helsingin Kultarinta, As. Oy Helsingin Kultatäinen ja Asunto Oy Helsingin Villimiehenkuja 1 luovuttaa Helsingin kaupungille maanalaista tilaa.
-  Asunto Oy Helsingin Spektri ja Helsingin Kultaparkki 1 Oy Luovuttavat Helsingin kaupungille maanalaista tilaa
-  Asunto Oy Helsingin Spektri ja Helsingin Kultaparkki 1 Oy Luovuttavat Helsingin kaupungille pysyvän käyttöoikeuden maanalaisen tilojen tarvitsemien rakenteiden pitämiseen ja niihin kulkemiseen.

Helsingissä 5.2.2021



No ED 4009

**MAANVUOKRASOPIMUS KRUUNUVUOREN
ENERGIAHUOLTOKOKONAISUUDEN TOTEUTTAMISTA VARTEN**

VUOKRANANTAJA
Y-TUNNUS

Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy
2858269-8

VUOKRALAINEN
Y-TUNNUS

Helen Oy
2630573-4

KULKUOIKEUDEN MYÖNTÄJÄ
JA MYÖHEMPI
KÄYTTÖOIKEUDEN
LUOVUTTAJA
Y-TUNNUS

Helsingin kaupunki
0201256-6

SOPIMUKSEN EHDOT:

1§

Vuokra-alue

Kiinteistöjen 091-412-0002-0121, 091-412-0002-0328 ja 091-412-0002-62 alueella sijaitsevat kaksi yhteistilavuudeltaan noin 300 000 m³ suuruista maanalaista varastoluolaa rakenteineen sekä maanpäällisine ja maanlaisine kulkuyhteyksineen.

Vuokra-alue kulkuyhteyksineen on esitetty liitteessä 1.

2§

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue annetaan vuokralle maanvuokralain (258/1966) 5 luvun mukaisesti uudenlaisen ja kustannustehokkaan energiahuoltokokonaisuuden toteuttamista ja käyttöä varten. Käyttötarkoituksen mukaisesti vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle matalalämpöisen energian kausivaraston, ja sen edellyttämät rakenteet ja laitteet, jotka toimivat oleellisena osana Kruunuvuorenrannan uuden kaupunginosan ympäristöystävällistä energiahuoltojärjestelmää.

Matalalämpöinen energian kausivarasto on kuvattu liitteen 2 periaatekuvassa.

3§

Vuokra

Uudenlaisen energiahuoltokokonaisuuden kokeiluluonteisuuden, sen toteuttamiseen ja ylläpitoon liittyvien velvoitteiden sekä vuokra-alueen aiemman toiminnan aiheuttamien lisäkustannusten ja epävarmuuksien vuoksi vuokra-alueesta peritään koko vuokra-ajalta nimellinen yhden (1) euron vuokra. Vuokra maksetaan vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä etukäteen koko vuokra-ajalta.

4§

Vuokra-aika

Vuokra-aika on 30 vuotta.

Vuokra-aika alkaa 1.1.2019 ja päättyy 31.12.2048.

Vuokra-alue luovutetaan vuokralaisen hallintaan vuokra-ajan alkaessa kohdassa 9§ määritellyssä kunnossa. Vuokra-alueen hallinnanluovutuksesta laaditaan erillinen luovutusasiakirja. Mikäli vuokra-alueen hallinnan luovutus tapahtuu muuna kuin edellä sanottuna vuokra-ajan alkamispäivänä, vuokra-ajan alkamis- ja päättymispäivää korjataan vastaavasti siten, että vuokra-ajan pituus on 30 vuotta.

5§

Siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

6§

Alivuokraus

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta, eikä sen osaa toisen käytettäväksi. Tämän estämättä vuokralainen saa vuokrata ja luovuttaa vuokra-alueelle toteuttamiaan tiloja ja/tai laitteistoja kolmansille vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

7§

Rakentamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen aloittamaan vuokra-alueelle 2§:ssä kuvatun energiahuoltokokonaisuuden ja sen edellyttämien rakenteiden ja laitteiden sekä jäljempänä 11§:ssä vuokralaisen vastuulle kuuluvien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden rakentamisen 2 vuoden kuluessa vuokra-aluetta koskevan asemakaavan (12330) lainvoimaistumisesta, mikäli kohdassa 2 § todetun energiahuoltokokonaisuuden toteuttamisedellytykset sekä sen tarvitsema kunnallistekniikka ja viranomaisluvut ovat siihen mennessä olemassa. Rakennustyöt tulee tehdä valmiiksi yhtäjaksoisesti ja ilman aiheetonta viivytystä ja ne tulee toteuttaa aiheuttamatta tarpeetonta häiriötä ympäristön asukkaille.

Vuokralainen toimittaa vuokra-alueen toteutusta koskevat tarkemmat toteutussuunnitelmat vuokranantajan hyväksyttäväksi ennen rakennustöiden aloittamista. Selvyden vuoksi todetaan, että rakennustöitä ei ilman vuokranantajan antamaa kirjallista lupaa saa aloittaa ennen kuin asemakaava nro 12330 on saanut lainvoiman.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen rakentamisen edellyttämien toimenpide- ja rakennuslupien hankkimisesta. Vuokranantaja sitoutuu myötävaikuttamaan edellä mainittujen lupien hankkimiseen antamalla vuokralaiselle vuokralaisen em. toimenpide- ja rakennuslupien edellyttämät vuokranantajan suostumukset.

Vuokranantaja voi hakemuksesta siirtää mainittua rakentamisen aloittamisaikaa.

8§

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä. Selvyyden vuoksi todetaan vuokralaisen vastaavan vuokra-aikana energian kausivaraston vaatimien pintaputkistojen, asemakaavassa määrättyjen kohdassa 1 § yksilöityjen varastoluolien ilmanvaihdon ja ilmanvaihtokanavien ja näiden vaatimien rakenteiden sekä kulkuyhteyden kunnossapidosta ja huollosta.

9§

Varastoluolien käyttöönotto ja niihin liittyvät toimenpiteet ja ympäristöriskit

Vuokranantaja ilmoittaa ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti käytettävissään olevien tietojen perusteella, että vuokra-alueella on aiemmin käytetty polttonesteiden varastointiin, mistä on aiheutunut maaperän pilaantumista. Toiminta on sittemmin vuonna 2010 lopetettu. Etelä-Suomen aluehallintovirasto on 12.7.2011 antanut päätöksen polttonestevaraston toiminnan lopettamisen johdosta annettavista määräyksistä ja ympäristöluvan raukeamisesta (Nro 50/2011/1).

Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen 8.10.2015 antaman lausunnon (UUDELY/139/07.00/2011) mukaisesti kaikki edellä sanotussa aluehallintoviraston päätöksessä edellytetyt varastointitoiminnan lopettamiseen liittyvät toimenpiteet on tehty. Näin ollen vuokra-alueella aiemmin harjoitettuun toimintaan liittyvää puhdistustarvetta tms. ei vuokra-ajan alkaessa ole todettu. Varastoluoliin kertyvän veden laadun tarkkailua on jatkettu päätöksen mukaisesti URS Nordic Ab:n 1.12.2011 päivätyn suunnitelman mukaisesti. Edelleen lausunnon mukaisesti, kun luolien jatkokäyttö selviää, luolien puhdistustarve sekä veden laadun seurannan ja mahdollisen vesien pumppauksen ja käsittelyn tarve ja toteuttaminen tulee arvioida uudelleen.

Vuokranantaja puhdistaa luoliin kertyneen veden liitteen 3 mukaisin tavoin ja tyhjentää luolat. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa 12§:n mukaisesti energiapalvelukokonaisuuden toteuttamisesta sen edellyttämine luvituksineen ja huomioiden edellä sanotussa ELY-keskuksen lausunnossa esitetyt velvoitteet.

10§

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokra-aikana vuokralaisen toimesta eikä muutoin pilaannu. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen ei vastaa vuokra-alueella harjoitetun aiemman toiminnan

aiheuttamista, mahdollisesti vasta vuokra-aikana ilmenneistä haitallisista ympäristöriskeistä tai muista ympäristövaikutuksista ja niiden vaatimista kunnostus- ja korjauskustannuksista. Mikäli vuokralainen poistaa luolista vettä, vastaa vuokralainen kustannuksellaan veden tutkimisesta, asianmukaisesta öljynerotuksesta ja syntyvien jätteiden asianmukaisesta käsittelystä ja loppusijoituksesta.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti vuokranantajalle. Lisäksi vuokralainen on velvollinen puhdistamaan alueen, mikäli pilaantuminen aiheutuu muusta syystä kuin vuokra-alueella harjoitetusta aiemmasta toiminnasta.

11§

Varastoluolien ilmavaihdon järjestäminen ja tontin 49320/2 rakentaminen

Asemakaavan nro 12330 mukaan

- luolien ilmanvaihto on järjestettävä siten, ettei ulospurkautuva ilma aiheuta asuinalueelle terveys- tai viihtyvyyshaittaa;
- korttelin 49320 alueella olevat luolien ilmastointikanavat tulee johtaa viereisen rakennuksen kattotason yläpuolelle ja ne tulee sovittaa rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin sopiviksi;
- luolille tulee laatia ilmanvaihdon hallintasuunnitelma.

Edelleen yksi varastoluolien sisäänkäynneistä (porrasyhteys) sijaitsee asemakaavan 12330 mukaisen tontin 49320/2 alueella.

Osapuolet ovat sopineet kaavamääräysten toteuttamisesta ja tontin 49320/2 rakentamisesta sekä hoidosta ja kunnossapidosta seuraavaa:

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan

- tontille 49320/2 tulevan varastoluoliin johtavan porrasyhteyden yläaseman ja rakennuksen yhteyteen tulevan ilmastointikanavan rakentamisesta sekä metalliportaan kunnostamisesta vuokralaisen kanssa erikseen sovittavaan tasoon (porrasyhteyden yläasema toteutetaan tavanomaiseen perustasoon) ja erikseen sovittavassa aikataulussa

Vuokralaisella on oikeus korvauksetta käyttää, hoitaa ja pitää kunnossa tontille 49320/2 toteutettavaa porrasyhteyttä ja ilmastointikanavaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan

- ilmanvaihdon hallintasuunnitelman laatimisesta varastoluolille huomioiden kohdan 2§ mukainen tuleva käyttö
- siitä, että varastoluolien ilmanvaihto vuokra-aikana järjestetään tavalla, ettei ulospurkautuva ilma aiheuta asuinalueelle terveys- tai viihtyvyyshaittaa

- kaiken muun varastoluolien ilmanvaihdon edellyttämän tekniikan rakentamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta vuokra-aikana kuin mikä edellä on määritelty vuokranantajan vastuulle kuuluvaksi
- tontille 49320/2 tulevan varastoluoliin johtavan porrasyhteyden yläaseman, metalliportaan sisältävän porrasyhteyden ja rakennuksen yhteyteen tulevan ilmastointikanavan hoidosta ja kunnossapidosta vuokra-aikana

12§

Vuokralaisen vastuu vuokra-alueelle toteutettavasta energihuoltokokonaisuudesta

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen 2§:ssä todetun käytön tarvitsemista viranomaislupien hankkimisesta, niiden ehtojen täyttamisestä, toiminnan vaatimasta uudisrakentamisesta, kunnostamisesta, ylläpidosta ja mahdollisista peruskorjauksista sekä käytön aiheuttamista ympäristövaikutuksista.

13§

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella tarpeelliseksi arvioimansa katselmukset. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

14§

Kunnallistekniikka

Vuokranantaja pyrkii myötävaikuttamaan siihen, että Helsingin kaupunki rakentaa Kruunuvuoren aluetta ml. vuokra-alue palvelevan kunnallistekniikan alueen rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

15§

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokranantajan vaatiessa, vuokra-ajan päättyessä vuokralainen poistaa vuokra-alueelle rakentamansa sellaiset laitteet, rakennukset ja rakenteet, jotka haittaavat vuokra-alueen jatkokäyttöä. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja tyhjentämään luolat vedestä 10 §:ssä mainitulla tavalla.

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

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana muusta syystä kuin vuokra-alueella aiemmin harjoitetusta toiminnasta pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia vuokra-alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralainen ei kuuden (6) 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 vastaamaan vuokra-alueesta myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

16§

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty vuokranantajalle viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla ei ole oikeutta antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle osapuolelle.

17§

Vahingonkorvaus

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle ja kolmannelle aiheuttamansa vahingon. Vuokralainen ei kuitenkaan ole velvollinen korvaamaan vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet vuokra-alueella aiemmin harjoitetusta toiminnasta.

18§

Vuokra-alueella olevat vanhat rakenteet, putket, johdot ym.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta ja puhdistamisesta.

19§

Uudelleen vuokraaminen

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Vuokralaisen on ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeutta.

20§

Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen

Jos asemakaava nro 12330 ei ole saanut lainvoimaa 31.12.2021 mennessä, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus päättymään välittömästi.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä 7§:ssä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on, annettuaan vuokralaiselle mahdollisuuden korjata laiminlyöntinsä kohtuullisessa ajassa, oikeus irtisanoa sopimus päättymään 3 kuukauden kuluttua kirjallisen irtisanomisilmoituksen antamisesta lukien.

Mikäli vuokra-alueen käyttäminen tässä maanvuokrasopimuksessa edellytetyyn käyttötarkoitukseen estyy tai rajoittuu, jos kohdassa 7 § määritellyn rakentamisvelvollisuuden täyttäminen osoittautuu kustannustehottomaksi tai muuten kohtuuttomaksi muuttuneiden tai yllättävien olosuhteiden vuoksi tai jos vuokranantaja laiminlyö 21 § mainitut velvollisuutensa vuokra-alueen ja / tai 1§:ssä mainittujen kiinteistöjen omistusoikeuden luovutuksen yhteydessä, on

vuokralaisella oikeus irtisanoa sopimus päättymään 3 kuukauden kuluttua kirjallisen irtisanomisilmoituksen antamisesta lukien.

Sopimuksen irtisanomisessa ja purkamisessa noudatetaan muutoin, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

21§

Lisäehdot

Vuokralaisella on oikeus kirjata vuokra-oikeutensa kiinteistötietojärjestelmään. Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokraoikeus ei ole kiinnityskelpoinen.

Vuokranantaja luovuttaa vuokra-alueen kaikista rasitteista vapaana.

Jos vuokranantaja luovuttaa vuokra-alueen ja / tai 1§:ssä mainittujen kiinteistöjen omistusoikeuden kolmannelle tämän maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana, vuokranantajan on annettava uudelle omistajalle tieto tämän maanvuokrasopimuksen mukaisesta vuokralaisen erityisestä käyttö- ja maanvuokraoikeudesta, vuokran määrästä sekä vuokra-alueen käyttötarkoituksesta ja varmistettava (esimerkiksi kauppakirjassa tai maankäyttösopimuksessa), että tämä vuokrasopimus sitoo uutta omistajaa.

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja vahvistettava sekä vuokranantajan että vuokralaisen allekirjoituksin.

Helsingin kaupunki luovuttaa kunnostus-, kunnossapito- ja huoltovelvoitetta vastaan vuokralaiselle oikeuden kulkea vuokra-alueelle liitteeseen 1 merkityiltä alueilta. Kruunusiltojen ja Koirasaarentien/Horisontin katutyömaiden toimiessa kulku luolaston länsiaukkoon (katkoviivalla liitekartassa merkitty yhteys) voi tilapäisesti muuttua. Työmaiden ja vuokralaisen on tällöin hyvissä ajoin sovittava kulkuyhteyden tilapäisestä järjestämisestä ja sen käyttöajasta osapuolten mahdollisia haittoja minimoiden. Helsingin kaupunki pidättää oikeuden käyttää tai kolmannelle luovuttaa kyseinen kulkuoikeus. Tällöin mahdollisesti tarvittavat muutostyöt tehdään Helsingin kaupungin tai kolmannen kustannuksella ja kunnossapito- sekä hoitokulut jaetaan käyttäjien liikennetarpeen pohjalta noudattaen soveltuvin osin yksityisteillä käytettyjä jakoperusteita.

Vuokranantaja luovuttaa vuokra-alueen ja tähän sopimukseen liittyvät vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet (lukuun ottamatta kohdassa 11§ kuvattuja rakentamisvelvoitteita ja kohdassa 9§ kuvattua luolien käyttöönottoon liittyvää tyhjennysvelvoitetta, jotka jäävät Kruunuvuori Kiinteistöt Oy:lle) Helsingin kaupungille asemakaavan nro 12330 saatua lainvoiman. Luovutuksen tapahduttua Helsingin kaupunki ja vuokralainen sitoutuvat muuttamaan tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden vastaavan sisältöiseksi käyttöoikeudeksi.

Vuokranantaja vastaa siitä, että ne tahot, joille vuokra-alueen maanomistus vuokranantajalta siirtyy, ovat tietoisia tästä vuokraoikeudesta ja luolista sekä

niiden kohdan 2§ mukaisesta käytöstä ja tästä mahdollisesti aiheutuvista rajoitteista rakentamiselle.

22§ Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä maanvuokrasopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti vuokranantajan ja vuokralaisen välisissä neuvotteluissa.

Ellei neuvotteluissa löydetä ratkaisua, erimielisyydet ratkaistaan ensiasteena Helsingin käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Helsingissä *maalus* kuun *22* päivänä 2018

Helen Oy

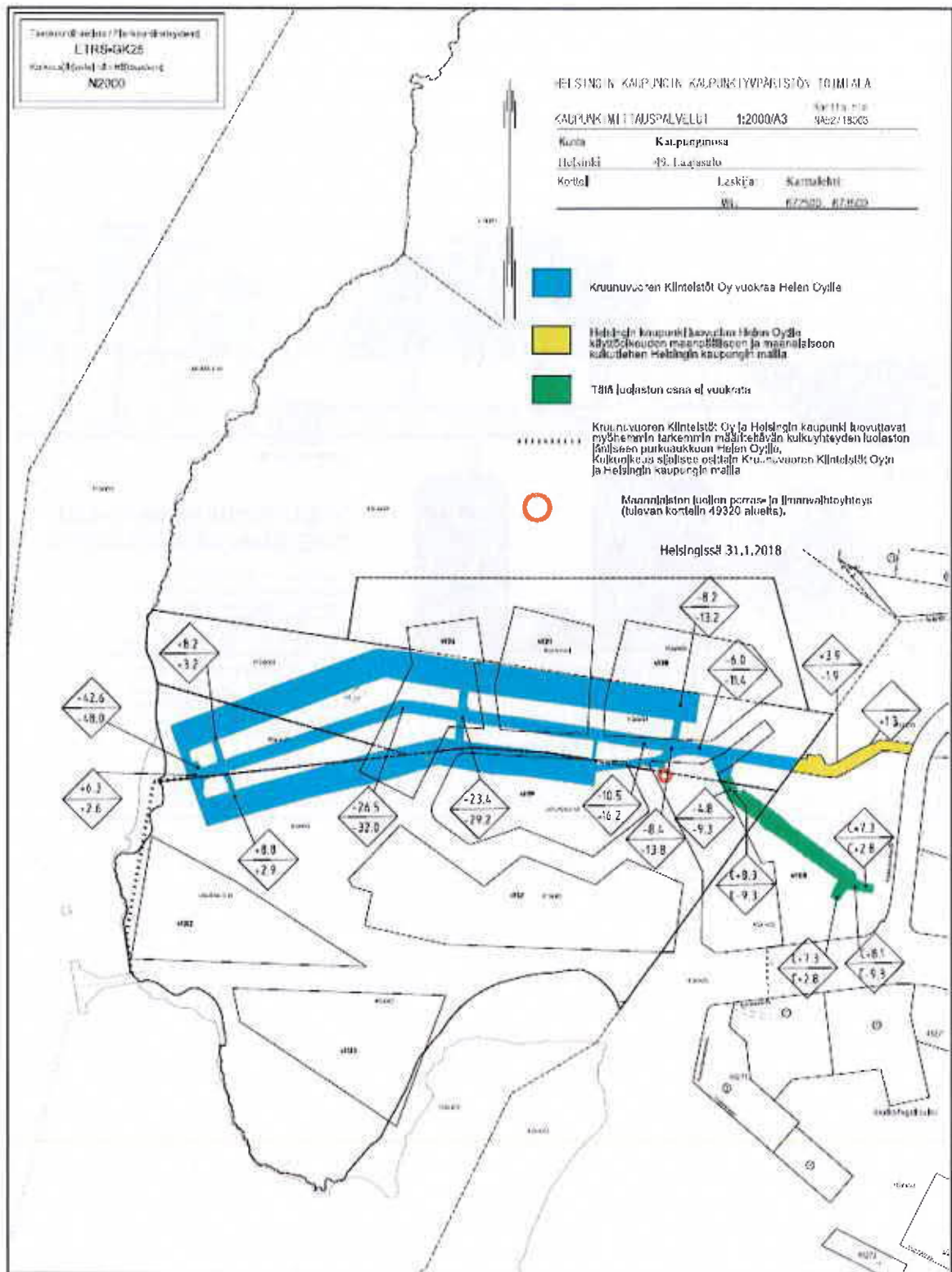
Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy

Helsingissä kuun päivänä 2018

Helsingin kaupunki kohdassa 21§ kuvatun kulkuoikeuden sekä vuokraoikeuden käyttöoikeudeksi muuttamisen osalta


Teuvo Sarin, kiinteistölakimies
Hallinto ja lakipalvelut
Yritystontit –tiimin tiimipäällikön valtuuttamana

Liite 1



Omni



Liite 3

Toteutuksen kuvaus

Kunnostuksen toteutus perustuu seuraaviin mitoitustietoihin:

- Säiliö 1, veden määrä 59 000 m³ (pinta-ala 5900 m², vettä 10 m)
- Säiliö 2, veden määrä 39 000 m³ (pinta-ala 3900 m², vettä 10 m)

Laitteisto sijoitetaan hoitotason / korkean varaston alueelle, horisontaali etäisyys säiliöiltä noin 50 m. Laitteisto sijoitetaan korkotasolle n. +2,5, vesipinta noin tasolla -40,0, säiliöiden pohja -50,0 mmp. Hydrostaattinen nostokorkeus on näin ollen 45 – 55 metriä.

Vesi käsitellään I-vaiheessa säiliöstä 2 säiliöön 1 (yhteensä 39 000 m³). Tämän jälkeen II-vaiheessa säiliöön 1 kerätty vesi käsitellään vielä kertaalleen ja puhdistettu vesi ohjataan kokonaisuudessaan takaisin säiliöön 2 (98 000 m³).

Yhteenlaskettu käsiteltävän veden määrä on 137 000 m³ ja käsittelyvirtaama keskimäärin 13 l/s. Käsittelyalaksi on arvioitu 4 kk.

Laitteiston kuvaus

DoAct® Vedenkäsittelyjärjestelmä kokonaispalveluna, sisältäen

- NS20 I-luokan Öljynerotin
 - EN858-standardin vaatimusten mukainen I-luokan öljynerotin
 - CE-merkintä, materiaali polyeteeni
 - I-luokan öljynerottimien poistuvan jäteveden öljypitoisuus on alle 5 mg/l
 - Nimellisvirtaama 20 l/s
 - Pituus 3500 mm, halkaisija 1400 mm
 - Tuloyhde DN80 camlock ja poistoyhde 200 mm
 - Tehollinen tilavuus 4100 ltr, öljynerotustila 520 ltr
 - Tarvittavat putkistot, pumppu, liittimet ja muut tarvikkeet
- Laitteiston asennus sekä tarvittava huolto (1 krt/kk 4 kuukautta)
- Etävalvontalaitteisto (hälytin, tiedonsiirtoyksikkö)