

SOPIMUS PILAANTUNEIDEN MAA-ALUEIDEN JA SEDIMENTTIEN PUHDISTUS- JA KORVAUSVASTUUSTA

1. OSAPUOLET

1. Helsingin kaupunki,
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
Työpajankatu 8, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä: "Kaupunki")

2. Skanska Talonrakennus Oy
Y-tunnus 1772433-9
Nauvontie 18, 00280 Helsinki

(jäljempänä: "Skanska")

3. Telakkarannan Kiinteistöt Oy
Y-tunnus 3189982-1
c/o Skanska Talonrakennus Oy
PL 114, 00101 Helsinki

(jäljempänä: "Telakkarannan Kiinteistöt")

4. Kiinteistö Oy Helsingin Telakkarannan Saha
Y-tunnus 3189981-3
c/o Skanska Talonrakennus Oy
PL 114, 00101 Helsinki

(jäljempänä: "Telakkarannan Saha")

Jäljempänä yhdessä "sopijapuolet"

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja, xx.xx.2024, xx §

3. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Helsingin kaupunki on 1990-luvun alkupuolelta asti vuokrannut omistamiaan maa- ja vesialueita Länsisataman kaupunginosasta Hietalahdenlaiturin ja Hietalahden alueelta sekä niiden ympäristöstä yksinomaan telakkateollisuuden tarpeisiin. Alueiden vuokraamisesta on alun perin sovittu 30.6.1993 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella (sop. nro 16044, T1120-31). Viimeisin alueella telakkatoimintaa po. maanvuokrasopimuksen nojalla harjoittanut yhtiö on ollut STX Finland Oy (Y-tunnus 0772017-4). Po. sopimus siihen tehtyine lukuisine muutoksineen on tämän sopimuksen liitteenä 1 (jäljempänä myös ”maanvuokrasopimus”).

Helsingin kaupunginhallitus on 28.6.2010 myöntänyt Skanskalle suunnitteluvaramuksen Hietalahdenlaituriin sekä siihen liittyviin alueisiin, jotka kuuluivat STX Finland Oy:n maanvuokrasopimuksen mukaiseen alueeseen. Suunnitteluvaramuksen saaminen perustui siihen, että po. alueen asemakaavaa muutetaan uuden Telakkarannan asuin-, toimitila- ja liikerakentamisen alueen mahdollistavaksi. Osana em. järjestelyä Kaupungin ja STX Finland Oy:n maanvuokrasopimusta on 11.5.2011 allekirjoitetulla sopimusmuutoksella muutettu siten, että maanvuokrasopimuksen käsittämä alue (jäljempänä ”Vuokra-alue”) on yhteensä noin 11 185 m²:ä ja se muodostuu (sopimuksen allekirjoittamisen hetkellä) korttelin nro 20176 tontista nro 20 (tältä osin pinta-ala noin 10 085 m²) ja siihen liittyvästä yleisestä alueesta 20VE100 (tältä osin pinta-ala noin 1 100 m²). Vuokra-alue vastaa Skanskalle myönnetyn suunnitteluvaramuksen mukaista aluetta.

Suunnitteluvaramusalueen kehittämistä koskevassa ja 24.6.2014 allekirjoitetussa Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksessa (jäljempänä ”esisopimus”) eräänä lopullisten kauppojen toteuttamisen edellytyksenä on ollut, että Skanska hankkii edellä mainitun STX Finland Oy:n vuokraoikeuden rakennuksineen ja hankkii tällä tavoin itselleen kaikki po. maanvuokrasopimukseen perustuvat oikeudet ja velvoitteet. Skanska on hankkinut mainitun vuokraoikeuden ja sen omistama yhtiö Kiinteistö Oy Helsingin Telakkakatu 4 on 4.12.2014 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksen muutoksella merkitty maanvuokrasopimuksen mukaiseksi uudeksi vuokralaiseksi.

Tämän jälkeen Vuokra-aluetta on useita kertoja tarkistettu Vuokra-aluetta pienentämällä aina sitä mukaa ja siltä osin, kun Kaupunki on myynyt Skanskan perustamille yhtiöille tontteja hankkeiden toteuttamista varten. Vuokra-aluetta on niin ikään tarkistettu tehdyn kiinteistöjen vaihtokirjan mukaisesti. Edellä kuvatut muutokset käyvät ilmi liitteenä 1 olevasta maanvuokrasopimuksesta.

Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokralaisen nimi on vaihtunut ensin Kiinteistö Oy Helsingin Telakkakatu 4:stä Kiinteistö Oy Helsingin Telakkakatu 8:ksi ja vielä myöhemmin Telakkarannan Pysäköinti Oy:ksi Y-tunnuksen säilyessä samana. Telakkarannan Pysäköinti Oy on 31.3.2021 allekirjoitetuilla luovutuskirjoilla luovuttanut vuokraoikeuden Skanskan omistamille ja perustamille yhtiöille Kiinteistö Oy Helsingin

Telakkarannan Sahalle (Y-tunnus 3189981-3) ja Telakkarannan Kiinteistöt Oy:lle (Y-tunnus 3189982-1), jotka ovat maanvuokrasopimuksen tämän hetkisiä vuokralaisia.

Maanvuokrasopimusta on viimeksi muutettu kesäkuussa 2023 allekirjoitetulla sopimuksella. Tuossa muutoksessa todetaan muun ohella, että Vuokra-alue ajalla 1.5.2023 – 31.7.2023 on liitteiden 1 ja 2 mukainen, ja Vuokra-alueen pinta-ala on noin 1 639 m² entisen noin 4 739 m²:n sijasta. Edelleen todetaan, että 1.8.2023 lukien Vuokra-alue on liitteen 1 mukainen, ja vuokra-alueen pinta-ala on noin 990 m² entisen noin 1 639 m²:n sijasta. Edelleen po. sopimusmuutoksessa todetaan, että vuokralainen (vuokra-alueen pinta-alan muutoksesta huolimatta) vastaa kustannuksellaan vuokrasopimuksesta 1.5.2023 poistetuilla vesialueilla olevien pilaantuneiden sedimenttien puhdistamisesta, jos niitä joudutaan poistamaan rantarakentamisen vuoksi. Rantamuurin korjaustapa suunnitellaan yhteistyössä vuokralaisen kanssa siten, että sedimenttejä joudutaan poistamaan mahdollisimman vähän. Vuokralaisen em. sedimenttien puhdistamista koskeva vastuu on voimassa siihen saakka kunnes rantarakentamiseen liittyvät työt ko. alueella on tehty, kuitenkin enintään 30.4.2026 saakka. Lisäksi todetaan, että vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrasopimuksesta 1.5.2023 poistuneiden maa-alueiden puhdistamisesta Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikön päällikön 28.9.2017 tekemän pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevan päätöksen 99 §:n mukaisesti. Vuokralaisen em. maaperän puhdistamista koskeva vastuu on voimassa siihen saakka, kunnes ko. alue on otettu rakentamisen jälkeen käyttöön, kuitenkin enintään 30.4.2025 saakka.

Tällä sopimuksella on tarkoitus sopia sekä Hietalahdenlaituriin rajautuvien ja edellä kuvatulla tavalla maanvuokrasopimuksen käsittämään alueeseen kuuluneiden vesialueiden sedimenttien puhdistus- ja korvausvastuista että vuokrasopimuksesta 1.5.2023 poistuneiden maa-alueiden puhdistuskustannusten korvausvastuista Kaupungin, Skanskan, Telakkarannan Kiinteistöjen ja Telakkarannan Sahan välillä. Sopimuksen mukainen alue vesialueiden sedimenttien osalta (jäljempänä ”sopimusalue 1”) ilmenee liitekartasta 2 ja vuokrasopimuksesta 1.5.2023 poistuneiden maa-alueiden osalta (jäljempänä ”sopimusalue 2”) ilmenee liitekartasta 3. Sedimentteihin kohdistuvasta puhdistus- ja korvausvastuista sopiminen on tarpeen, koska Kaupunki on toteuttamassa Hietalahdenlaiturin rantamuurin korjaustoimenpiteitä, jotka edellyttävät myös vesialueella (sopimusalueella 1) sijaitsevien sedimenttien puhdistamista ym. toimenpiteitä. Maa-alueiden puhdistus puolestaan on pääosin suoritettu Skanskan toimesta ja osin Destia Oy:n toimesta Kaupungin tilaamana osana kadunrakennusurakkaa vuosien 2023 - 2024 aikana. Destian urakkaan kuuluneiden puhdistustöiden kustannukset ovat Kaupungilla tiedossa. Selvyyden vuoksi todetaan, että tällä sopimuksella ei sovita maanvuokrasopimuksen tämän hetken mukaisien vuokra-alueiden puhdistus- ja korvausvastuista, vaan niiden osalta noudatetaan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.

4. SEDIMENTTIEN PUHDISTAMISVASTUUTA KOSKEVAT SOPIMUSKIRJAUKSET

Telakkarannan Kiinteistöillä ja Telakkarannan Sahalla on lähtökohtaisesti puhdistamisvastuu sopimusalueen 1 sedimenteistä maanvuokrasopimuksen edellä mainittujen ehtojen mukaisesti. Po. ehto on ollut samansisältöisenä velvoittava jo Kiinteistö Oy Helsingin Telakkakatu 4:n 4.12.2014 allekirjoittaman maanvuokrasopimuksen muutoksesta asti.

Myös sittemmin 31.12.2021 päättyneessä koko Telakkarannan alueen kehittämistä koskevan esisopimuksen kohdassa 5.4 on otettu kantaa sedimenttien puhdistamiseen. Kyseisen sopimuskohdan mukaan Skanska vastaa kustannuksellaan sedimenttien puhdistamisesta STX Finland Oy:n maanvuokraoikeuden mukaisella vuokra-alueella sen osaltaan. Edelleen osapuolet toteavat, että rakentamis- ja korjaustoimenpiteet pyritään suunnittelemaan ja toteuttamaan niin, ettei sedimenttejä tarvitse puhdistaa.

Kaupunki on toteuttamassa sopimusalueeseen 1 rajautuvan Hietalahdenlaiturin rantamuurin korjaustoimenpiteitä. Korjaustoimenpiteiden toteutuksen yhteydessä on käynyt ilmi, että niiden suorittaminen edellyttää merkittäviä sopimusalueen 1 sedimenttien poisto-, puhdistus- ja muita jäljempänä mainittuja toimenpiteitä, mistä puolestaan aiheutuu huomattavia kustannuksia. Ottaen huomioon maanvuokrasopimuksen mukainen korjaustapaa määrittävä kirjaus sedimenttien mahdollisimman vähäisestä poistamisesta sekä esisopimuksen mukainen osapuolten yhteinen tahto ja tavoite sedimenttien puhdistamatta jättämisestä sopijapuolet katsovat, että sopimusalueen 1 sedimenttien puhdistamiseen liittyviä kustannuksia on oikeudenmukaista ja kohtuullista jakaa jäljempänä sopimuksessa kuvatulla tavalla. Sopijapuolet toteavat yhteisesti, että näin on perusteltua toimia, koska muutoin Telakkarannan Kiinteistöille ja Telakkarannan Sahalle aiheutuisi lisäkustannuksia, joihin niiden ei kohtuudella voida olettaa varautuneen ottaen huomioon edellä mainitut sopimuskirjaukset. Sedimenttien pilaantuminen ei myöskään ole aiheutunut Skanskan, Telakkarannan Kiinteistöjen, Telakkarannan Sahan tai kohdassa 3. mainittujen Skanskan perustamien yhtiöiden toiminnasta, jotka ovat olleet maanvuokrasopimuksen mukaisia aiempia vuokralaisia.

5. KAUPUNGILLE MAKSETTAVA KORVAUS JA SEN MÄÄRITTÄMINEN

5.1 Sedimentit (sopimusalue 1)

Sopimusalueen 1 sedimentit sisältävät epäpuhtauksia, muun muassa metallijätettä ja öljyhiilivetyjä eivätkä ne siksi ole ruopattavissa ja/tai meriläjitettävissä puhtaan sedimentin tapaan. Tästä aiheutuu ylimääräisiä kustannuksia verrattuna puhtaan sedimentin ruoppaamiseen ja/tai läjittämiseen, ja näin ollen varsinainen ruoppaustyö ei ole ylimääräisiä kustannuksia aiheuttavaa tai pilaantuneista sedimenteistä johtuvaa,

vaan se tehtäisiin joka tapauksessa rantamuurin korjauksen yhteydessä. Näin ollen varsinaisen ruoppaustyön kustannuksia ei lasketa mukaan Kaupungille maksettavaan korvaukseen.

Kaupungin tekemän arvion mukaan tämän hetkinen sopimusalueen 1 sedimenttien ruoppausmäärä tulee olemaan noin 1 300 m³:ä. Ruoppausmassat on tarkoitus kuljettaa Telakkarannasta proomulla Hernesaaren kierrätyskentälle. Tähän asti tehtyjen ruoppaus- ja kuljetustöiden kustannukset ovat normaaleja rantamuurin korjauksesta aiheutuvia kustannuksia, eikä niitä korvata Kaupungille.

Hernesaaresta ruoppausmassat on tarkoitus kuljettaa Staran toimesta loppusijoitukseen. Ennen tätä ruoppausmassat kuivataan ja lastataan kuljetusta varten. Tässä kohdassa tarkoitettujen kuivatus-, lastaus- ja kuljetustöiden sekä loppusijoituskäsittelyyn liittyvien kustannusten katsotaan olevan sopimusalueen 1 sedimenttien puhdistamisesta aiheutuvia kustannuksia, joiden osalta korvausvastuu määritetään seuraavasti:

1. Telakkarannan Kiinteistöt ja Telakkarannan Saha maksavat yhteisvastuullisesti Kaupungille kertakaikkisena ja kertaluonteisena korvauksena yhteensä puolet (50 %) edellä lueteltujen töiden välittömistä ja välttämättömistä kustannuksista edellyttäen, että puhdistus on tehty ja kustannukset syntyneet ja laskutettu 30.4.2026 mennessä. Loppuosa (50 %) jää Kaupungin kustannusvastuulle.
2. Korvauksen määrä määritetään todellisten ja toteutuneiden kustannusten mukaan ja Kaupunki maksaa ensi vaiheessa koko po. töihin liittyvän kustannuksen.
3. Kustannusten kokonaismäärä on tämän hetken parhaan arvion mukaan yhteensä noin sataviisikymmentäkuusituhatta (156 000,00) euroa. Tämä on korvauksen määrittämisen yläraja, eli maksettava korvaus tulee siten olemaan yhteensä enintään 78 000,00 euroa. Edellä mainituissa summissa ei ole huomioitu Kaupungin maksettavaksi tulevaa arvonlisäveroa, eikä arvonlisäveroa oteta huomioon maksettavaan korvaukseen.
4. Korvaus maksetaan kolmenkymmenen vuorokauden kuluessa siitä, kun Kaupunki on toimittanut kirjallisen laskun työvaihe-erittelyineen Skanskalle ja sopijapuolet ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen. Korvaus maksetaan Kaupungin ilmoittamalle pankkitilille. Myöhästyneelle suoritukselle maksetaan lain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien maksupäivään saakka.
5. Mikäli puhdistusta ei ole tehty tai kustannuksia ei ole Kaupungille syntynyt tai Kaupunki ei ole niitä laskuttanut 30.4.2026 mennessä Telakkarannan Kiinteistöjen ja Telakkarannan Sahan vastuu puhdistamisesta ja sen kustannuksista päättyy 1.5.2023 solmitun sopimuksen mukaisesti.

5.2 Maa-alueet (sopimusalue 2)

Skanska tai sen omistamat yhtiöt ovat puhdistaneet kustannuksellaan osan sopimuksesta 1.5.2023 poistettuja maa-alueita Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikön päällikön 28.9.2017 tekemän pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevan päätöksen 99 §:n mukaisesti.

1. Destia Oy Kaupungin valitsemana urakoitsijana on puhdistanut osia maanvuokrasopimuksesta 1.5.2023 poistetuista maa-alueista vuosien 2023 - 2024 aikana. Ottaen huomioon Kaupungin vastuu Punavuorenkadulle sijoittuvan vuokra-alueeseen 1.5.2023 – 31.7.2023 kuuluneen alueen puhdistamisesta Telakkarannan Kiinteistöt ja Telakkarannan Saha sitoutuvat maksamaan Kaupungille kertakaikkisen korvauksen em. puhdistuksesta aiheutuneista kustannuksista eli [xx xxx] euroa.

2. Korvaus maksetaan kolmenkymmenen vuorokauden kuluessa siitä, kun Kaupunki on toimittanut kirjallisen laskun erittelyineen Skanskalle ja sopijapuolet ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen. Korvaus maksetaan Kaupungin ilmoittamalle pankkitilille. Myöhästyneelle suoritukselle maksetaan lain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien maksupäivään saakka.

3. Mikäli vielä puhdistamattomalta alueelta löytyy pilaantuneita maita, jotka puhdistetaan 30.4.2025 mennessä, Telakkarannan Kiinteistöt ja Telakkarannan Saha vastaavat puhdistuskustannuksista Maanvuokrasopimuksen mukaisesti.

6. MUUT EHDOT

Kaupunki vastaa kaikista sopimusalueen 1 sedimentteihin tai maaperään/pohjaveteen kohdistuviin töihin tai niiden valmisteluun, kuten esimerkiksi viranomaislupiin, liittyvistä kustannuksista riippumatta töiden tai kustannusten syntyperusteesta, syntyajankohdasta, vastuuperusteesta tai muustakaan seikasta.

Kaupunki luopuu tämän sopimuksen allekirjoittaessaan ja hyväksyessään esittämästä Skanskaa, Telakkarannan Kiinteistöjä, Telakkarannan Saha tai kohdassa 3. mainittuja Skanskan perustamia yhtiötä, jotka ovat olleet maanvuokrasopimuksen mukaisia aiempia vuokralaisia, kohtaan mitään muita kuin tästä sopimuksesta ilmeneviä vaatimuksia sopimusalueiden 1 ja 2 sedimentteihin, maaperään tai pohjaveteen mahdollisesti jääneisiin haitta-aineisiin liittyvistä kustannuksista syntyvät ne mistä perusteesta tahansa tai ovat kenen tahansa Kaupungille esittämiin vaatimuksiin perustuvia. Kaupunki vastaa sopimusalueiden 1 ja 2 sedimentteihin tai maaperään/pohjaveteen mahdollisesti jääneiden haitta-aineiden kustannuksista. Kaupungin vastuu kattaa myös mahdollisten kolmansien osapuolten tai viranomaisten esittämät vaatimukset.

Skanskan, Telakkarannan Kiinteistöjen ja Telakkarannan Sahan ei voida katsoa tämän sopimuksen allekirjoittamisella hyväksyneen millään osin olevansa oikeudellisessa vastuussa sopimusalueiden 1 ja 2

sedimenttien tai maaperän pilaantumisesta tai sen aiheuttamista kustannuksista.

Kaiken edellä tässä kohdassa todetun perusteella Skanskan, Telakkarannan Kiinteistöjen ja Telakkarannan Sahan vastuulla on vain ja ainoastaan tämän sopimuksen mukaisen korvauksen maksaminen Kaupungille.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään sopijapuolten välillä ratkaisemaan neuvotteluin. Mikäli asiassa ei päästä ratkaisuun neuvotteluin, ratkaistaan tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet Helsingin käräjäoikeudessa.

7. VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee Kaupungin osalta voimaan, kun Kaupungin toimivaltainen viranhaltija on hyväksynyt sopimuksen ja kun Kaupunki on allekirjoittanut sopimuksen.

Tämä sopimus tulee Skanskan, Telakkarannan Kiinteistöjen ja Telakkarannan Sahan osalta voimaan, kun ne ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

8. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu neljä (4) samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Helsingissä .päivänä kuuta 2024

Helsingin kaupunki

N.N

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan valtuuttamana

Helsingissä .päivänä kuuta 2024

Skanska Talonrakennus Oy

N.N

Asema

Helsingissä .päivänä kuuta 2024

Telakkarannan Kiinteistöt Oy

N.N
Asema

Helsingissä .päivänä kuuta 2024

Kiinteistö Oy Helsingin Telakkarannan Saha

N.N
Asema

LIITTEET:

1. Maanvuokrasopimus nro 16044, T1120-31
2. Liitekartta sopimusalueesta 1
3. Liitekartta sopimusalueesta 2