

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS**

**Osapuoli A** Kiinteistö Oy Ruoholahden Ankkuri  
Y-tunnus 2696440-6  
c/o Sponda Oyj  
PL 940, 00101 HELSINKI

(jäljempänä Maanomistaja)

**Osapuoli B** Helsingin kaupunki, jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta  
Y-tunnus 0201256-6  
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

**Kaupungin päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta 19.11.2019 § 583

**Sopimuksen tarkoitus**

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun sekä kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 ja 27.6.2016 § 658 sekä kiinteistölautakunnan 30.10.2014 § 520 antamien päätösten mukaisesti, että Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja sopii asemakaava muutoksen nro 12597 toteuttamisesta seuraavaa:

**Sopimuksen kohde**

Helsingin kaupungissa sijaitseva tontti 91-20-797-2 (Länsisatama).

**Asemakaavasta**

Asemakaavan muutosehdotuksessa on Länsisatamakadun ja Itämerenkadun kulmaukseen suunniteltu toimitilarakentamista. Alueen rakennusoikeus on 20 200 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi tontille saa sijoittaa vähintään 100 k-m<sup>2</sup> liiketilaa.

## I Maankäyttösopimus

### Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 3 110 000 euroa.

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös.

Vaihtoehtoisesti korvaus on mahdollista maksaa kahdessa saman suuruudessa erässä. Ensimmäinen erä maksetaan neljän kuukauden kuluessa asemakaavan muutoksen lainvoimaistumisesta. Toinen erä maksetaan vuoden kuluttua ensimmäisen erän maksupäivästä.

Rahakorvauksen ensimmäistä erää korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä kaavamuutoksen lainvoimaistumispäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korvauksen toista erää korotetaan sopimuksen allekirjoittamishetkestä eräpäivään kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotukset pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

### Sopimuskorvauksen vakuus (v)

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja luovuttaa Sponda Oyj:n antaman 3 110 000 euron suuruisen omavelkaisen takauksen tai Kaupungin hyväksymän muun vakuuden Kaupungin hyväksymällä etuoikeudella.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle, kun maankäyttömaksu on maksettu.

### Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja on velvollinen noudattamaan rakentamisvaiheessa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja niistä mahdollisesti myönnettyjä poikkeuksia sekä rakentamiseen liittyviä muita viranomaismääräyksiä.

Maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeidensa toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan omistamiensa tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyjen perustamisesta. Näihin luetaan myös tämän sopimukseen liittyvän kiinteistökaupan esisopimuksen kohdan II-4 mukaiset järjestelyt.

Kaupunki ei vastaa mistään Maanomistajan hankkeiden toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

### Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan tarvitsemansa uuden kunnallistekniikan suunnittelemisesta ja toteutuksesta oman kiinteistönsä alueella.

Maanomistaja suorittaa kustannuksellaan omistamallaan alueilla mahdollisesti sijaitsevat, omistamansa tontin asemakaavan mukaisen rakentamisen edellyttämät nykyisten johtojen siirrot. Kaupunki vastaa kuitenkin kustannuksellaan tontin itäreunassa sijaitsevan 110 kV öljykaapelin siirrosta sekä tontin 20798/1 ja yleisten alueiden rakentamisen edellyttämien muutosten mahdollisista kustannuksista Maanomistajan rakennukseen.

### Muut ehdot

Lisäksi maankäytösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevia, molemmille sopimuksille yhteisiä ehtoja III-1 – III-5.

## II Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki (=Myyjä) luovuttaa Maanomistajalle (=Ostaja) yleisestä alueesta Länsi-sataman kadut 91-20-9901-0 rasitteista vapaana noin 85 m<sup>2</sup>:n suuruisen liitekartan mukaisen määräalan 373 000 euron kauppahinnalla liitettäväksi muodostettavaan tonttiin 20797/3.

Kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä kaavamuutoksen lainvoimaisuuspäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Kiinteistöluovutuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- II-1 Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- II-2 Omistus- ja hallintaoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyy ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- II-3 Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei luovutettavalla alueella ole tiedossa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.



Mikäli luovutettavalla alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja vastaa kustannuksellaan luovutettavalla alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

Myyjä ei vastaa maaperän puhdistamisesta tai jätteiden poistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua kiinteistön maaperän puhdistamisesta tai jätteiden poistamisesta.

Myyjän korvausvelvollisuus ei kuitenkaan koske alueen luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

- II-4 Myyjä myöntää Ostajalle oikeuden korvauksetta pitää kaavamuutoksen mukaisen maanlaisen tilan (ma) kortteleiden 20797 ja 20796 välisellä katualueella. Ostaja rakentaa tilan kustannuksellaan. Rakentaessa pitää ottaa huomioon katualueen rakenteet ja katualueella olevat johdot. Ostaja vastaa kustannuksellaan rakentamisen vaatimista katualueen muutostöistä ja johtosiirroista. Ostajan tulee hyväksyttää suunnitelmat ja rasitesopimus Kaupungilla ennen toteuttamista tai rekisteröintiä. Ostaja on oikeutettu vahvistamaan tämän oikeuden rasitteena tai muulla parhaaksi katsomallaan tavalla.
- II-5 Lisäksi noudatetaan kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

### III Molemmille sopimusosille yhteiset ehdot

- III-1 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta Helsingin kaupunginhallitus ja sopimus tulee voimaan kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

III-2 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos Maanomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 11.6.2019/24.9.2019 hyväksymässä muodossa.

III-3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2025 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen.

Mikäli tällöin todetaan, että sopimuksen edellytykset ovat rauenneet ja sen myötä myös tämä sopimus raukeaa, osapuolilla ei ole sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan. Kaupunki palauttaa tällöin myös hallussaan olevan sopimusosan I mukaisen vakuuden Maanomistajalle.

III-4 Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimuksen kohteen tai osia siitä kolmannelle, sitoutuu Maanomistaja sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Maanomistaja vastaa kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä siihen asti, että Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirtämisen uudelle maanomistajalle.

III-5 Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

## Liitteet


Kaupunkimittaushpalvelujen Kartta n:o NA51/19062  
Valtakirja  
Hallituksen pöytäkirja

ASIAKAS  
ASIAKAS  
ASIAKAS  
ASIAKAS

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Maanomistajalle, yksi Kaupungille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä, 28. päivänä tammikuuta 2020

Helsingin kaupunki

  
Esko Patrikainen  
tontit -yksikön päällikkö  
tonttipäällikön valtuuttamana

Kiinteistö Oy Ruoholahden Ankkuri

  
Mauri Huhtamo  
toimitusjohtaja

### Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että Mauri Huhtamo Kiinteistö Oy Ruoholahden Ankkurin puolesta toimitusjohtajana ja Esko Patrikainen Helsingin kaupungin puolesta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön valtuuttamana, ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen 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, 28. päivänä tammikuuta 2020

  
Jaakko Kaila  
Toimitusinsinööri  
Helsingin kaupunki  
kaupanvahvistaja 0919/24

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:500

Kartta n:o  
NA51/19062

Kunta Kaupunginosa

Helsinki 20. Länsisatama

Kortteli Laskija: Karttalehti:

20797 RSu 672494

Helsingin kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Ruoholahden Ankkurille yleisestä alueesta 91-20-9901-0 noin 85 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrällän asemakaavan muutoksen nro 12597 mukaiseen KTY-fonttiin 20797/3

Helsingissä 11.10.2019

20E102

20797

1

24

4 1,70

25

20K

Ras

3

2

89,67

89,67

20K

85 m<sup>2</sup>

3

20796-3-M501

23

24

20E102

3 1,70

Itämerenkatu

20K100

Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatisto:

ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:

N2000



## VALTAKIRJA

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tonttipäällikkö valtuuttaa tontit yksikön päällikkö Esko Patrikaisen allekirjoittamaan Helsingin kaupungissa sijaitsevan (91-20-797-2) tontin maankäyttösopimusta koskevat asiakirjat kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 19.11.2019 583 § mukaisesti.

Helsingissä joulukuun 18. päivänä 2019



Sami Haapanen  
tonttipäällikkö  
Helsingin kaupunki