

No ED 4019

MAANKÄYTTÖSOPIMUS ja KIINTEISTÖLUOVUTUKSEN ESISOPIMUS

Osapuoli A Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä
Y-tunnus 1567535-0
PL 100, 00029 HUS
(jäljempänä Maanomistaja)

Mikäli kiinteistön omistaja vaihtuu, uusi omistaja astuu
Maanomistajan sijaan.

Osapuoli B Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(jäljempänä Kaupunki)

Kaupungin päätös

Kaupunkiympäristölautakunta 5.6.2018 § 298

Kaupunginhallitus pp.mm.2018 §

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 asemakaavan muutoksen nro 12491 toteuttamisesta seuraavasti:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-14-479-5.

ll

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee Töölön sairaalan aluetta. Kaupunki on asemakaavan muutoksessa kaavoittamassa Maanomistajan tontille korttelissa 14530 yhteensä noin 24 430 k-m² uutta rakennusoikeutta, josta 22 720 k-m² asumista ja 1 710 k-m² liike-, toimisto- ja palvelurakentamista varten.

Maanomistajan tontilla 479 sijaitseva ”entinen punaisen ristin sairaala-” rakennus suojellaan sr-2 merkinnällä. Rakennukseen voidaan sijoittaa 10 600 k-m² liike-, toimisto ja palvelutiloja (KTY -1) ja enintään 3 700 k-m² asumista. Tontille osoitetaan lisäksi 2 000 k-m² liike-, toimisto ja palvelutiloja varten.

I Maankäyttösopimus

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 9 670 000 euroa sekä luovuttaa kohdassa II A mainitun noin 1 967 m² kokoisen yleisen alueen.

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

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kaksi (2) prosenttia vuodessa.

AM-ohjelma (v)

Maanomistaja täyttää kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteutettavaksi yhteensä noin 4 870 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon ja noin 5 120 k-m² toteutusohjelman mukaiseen välimuodon asuntotuotantoon, esim. lyhyen korkotuen asuntoina.

Korttelin 14530 sääntelemättömän asuntotuotannon asunnoista vähintään 40 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön / keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Maanomistajan tulee ilmoittaa valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoittamien ARA-vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon kerrosala Kaupunkiympäristön Tontit -yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

ARA -asuntojen asuntotuotannon toteutusmäärän jäädessä edellä esitettyä pienemmäksi, Maanomistaja maksaa Kaupungille sopimussakkona toteuttamatta jääneestä tuotannosta 1 500 euroa/k-m².

Välimuodon asuntotuotannon yhteenlasketun toteutusmäärän jäädessä edellä esitettyä pienemmäksi, Maanomistaja maksaa Kaupungille sopimussakkona toteuttamatta jääneestä tuotannosta 400 euroa/k-m².

Sopimussakkoa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kaksi (2) prosenttia vuodessa. Maanomistaja on velvollinen maksamaan mahdollisen sopimussakon Kaupungin erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

Maankäyttökorvauksen ja AM-ohjelmaan liittyvien velvoitteiden vakuus (v)

Mikäli kiinteistön 91-14-479-5 omistaja vaihtuu, uusi Maanomistaja perustaa ennen omistusoikeuden siirtymistä tämän sopimuksen mukaisen maankäyttökorvausmaksun sekä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi Kaupungille panttioikeuden kiinteistöön siirtämällä Kaupungille tonttiin vahvistetuista yhteensä 9 670 000 euron määräisistä ensisijaisista kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle kun maankäyttömaksu on maksettu ja kohdan II aluejärjestelyjä koskeva lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu sekä maanomistaja on toimittanut Kaupungille selvityksen AM-ohjelmaan perustuvien velvoitteiden täyttymisestä.

Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja on velvollinen noudattamaan rakentamisvaiheessa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä, 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.

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

Arkkitehtuurikilpailun järjestäminen

Maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä Kaupungin kanssa järjestämään kilpailun kohteesta arkkitehtuurikutsukilpailun korttelin 14530 osalta. Kilpailun yhteydessä tulee tarkastella korttelialuetta kokonaisuutena ja tutkia mm. korttelin yhteiset pysäköinti- ja pihajärjestelyt. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Arkkitehtuurikilpailun järjestäjänä toimii Maanomistaja. Maanomistaja laatii yhdessä Kaupungin edustajien kanssa kilpailuohjelman, jossa määritellään kilpailutehtävän ja kilpailuehdotuksen arvosteluperusteet. Kilpailuun on kutsuttava vähintään kolme arkkitehtuuritoimistoa.

Kilpailussa saatavien ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa kilpailun arviointiryhmä, johon Maanomistaja voi nimetä kolme ja Kaupunki kaksi edustajaa. Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii Maanomistajan edustaja. Lisäksi kilpailuun kutsutut kilpailijat nimeävät oman yhteisen edustajansa arviointiryhmään. Arviointiryhmä voi tarvittaessa käyttää myös muita asiantuntijoita.

Kilpailun kohteena oleva tontti tulee suunnitella ja rakentaa perustuen arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Tontin omistaja on velvollinen siirtämään tämän ehdon myös tontin tulevalle luovutuksensaajalle.

Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan tarvitsemansa uuden kunnallistekniikan suunnittelemisesta ja toteutuksesta omien kiinteistöjensä alueilla.

Maanomistaja suorittaa kustannuksellaan omistamillaan alueilla mahdollisesti sijaitsevat, asemakaavan mukaisen rakentamisen edellyttämät nykyisten johtojen siirrot.

Muut ehdot

Lisäksi maankäytösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevia, molemmille sopimuksille yhteisiä ehtoja III-1 – III-6.

W

II Kiinteistöluovutuksen esisopimus

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 91-14-479-5 Töölönkatu 40 rasitteista vapaana noin 1 967 m² suuruisen, asemakaavan muutoksessa kokonaisuudessaan katualueeksi osoitetun liitekartan mukaisen määräälan korvauksetta kaupunginhallituksen päätöksen 9.6.2014 § 685 perusteella.

Kiinteistöluovutuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- II-1 Lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuuks on saanut lainvoiman.
- II-2 Omistusoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyy Kaupungille lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Hallintaoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyy Kaupungille viimeistään 31.12.2024.

Maanomistajalla on oikeus luopua hallintaoikeudestaan ennenaikaisesti ilmoittamalla siitä kirjallisesti vähintään 30 päivää aikaisemmin Kaupungille.

- II-3 Maanomistaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei luovutettavalla määrääalalla harjoiteta eikä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista. Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vastaa Maanomistaja pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista, mikäli pilaantuminen on tapahtunut ennen alueen hallinnan siirtymistä Kaupungille. Maanomistajan korvausvastuu on voimassa viisi vuotta hallinnan siirtymisestä.

Määräala on osa nykyistä sairaala-alueita, joka on osittain rakennettu. Maanomistaja poistaa kustannuksellaan luovutettavalla määrääalalla sijaitsevat rakennukset, rakenteet ja kunnallistekniikan purku- ja muine jätteineen ennen hallintaoikeuden siirtymistä.

Kaupungilla on oikeus teettää nämä työt Maanomistajan kustannuksella, ellei Maanomistaja suorita niitä määrääjassa.

- II-4 Lisäksi noudatetaan Kaupungin tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

III Molemmille sopimusosille yhteiset ehdot

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

III-2 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos Maanomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkiympäristö-lautakunnan 5.6.2018 hyväksymässä muodossa.

III-3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2021 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. Luovutukselle tulee olla Kaupungin hyväksyntä.

III-5 Jos Maanomistaja ei noudata tätä sopimusta, eikä tässä sopimuksessa ole toisin sovittu Maanomistaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.

III-6 Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

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

Helsingissä, 14. päivänä kesäkuuta 2018

Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä



Vesa Vainiotalo
Vs. kiinteistöjohtaja

Helsingin kaupunki



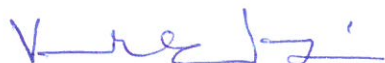
Teuvo Sarin
Kiinteistölakimies
Hallinto- ja lakipalvelut
Tonttipäällikön valtuuttamana

Liite Kartta NA51 / 18014 luovutettavasta alueesta

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että vs. kiinteistöjohtaja Vesa Vainiotalo Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän puolesta sekä Teuvo Sarin Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön valtuuttamana, ovat olleet yhtä aikaa läsnä maankäyttösopimusta ja kiinteistöluovutuksen esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että asiakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä, 14. päivänä kesäkuuta 2018



Vuokko Eerolainen
kiinteistöinsinööri
Helsingin kaupunki
kaupanhahvistaja 0919/1

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:500

Kartta n:o
NAS1/18014

Kunta Kaupunginosa
Helsinki 14. Taka-Töölö

Kortteli Laskija: Karttalehti:
14795/5 MRU 674495

Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä
luovuttaa Helsingin kaupungille noin 1966m² suuruisen määrällän
kiinteistöä 91-14-479-5.

Helsingissä 23.5.2018

Topeliuksenkatu

Töölönkatu

14K100

5

8

16,00

24

1966 m²

122,06

123,68

479

479

5

5

14K100

1

16,00

26

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