

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

**Osapuoli A** Katajanokan Vankilatontti Ky  
Y-tunnus 2815906-4  
c/o Fennia Varainhoito Oy  
PL 2  
00017 HELSINKI

(jäljempänä Maanomistaja)

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

(jäljempänä Kaupunki)

**Kaupungin päätös** Tonttipäällikkö pp.mm.2020 §xxx

### 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 12542 toteuttamisesta seuraavaa:

#### Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-8-191-2 (Katajanokka).

#### Asemakaavasta

Tavoitteena on mahdollistaa hotellin erillinen nelikerroksinen laajennusosa, johon sijoittuu noin 50 hotellihuonetta sekä maanalainen yhdyskäytävä. Osa noin 57 m<sup>2</sup> puistoaluetta muutetaan osaksi hotellin tonttia. Uudisrakennuksen tieltä puretaan vankilarakennuksen siipiosa. Purettava siipi on 1960-luvulla rakennettu sauna- ja huoltorakennus. Siipeä ei ole suojeltu voimassa olevalla asemakaavalla. Tavoitteena on, että uusi rakentaminen

huomioi alueen arvokkaat ominaispiirteet. Asemakaavamuutoksen myötä uutta kerrosalaa on 1 750 k-m<sup>2</sup> siten, että uuden tontin kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 8 890 kem<sup>2</sup>. Tontin tehokkuudeksi muodostuu  $et = 2,1$ .

## I Maankäyttö Sopimus

### Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 265 000 euroa.

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

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

### Sopimuskorvauksen vakuus (v)

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa Kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-8-191-2 siirtämällä Kaupungille kiinteistöön vahvistetuista yhteensä 265 000 euron määräisistä 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.

### 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.

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 omistamillaan alueella mahdollisesti sijaitsevat, asemakaavan mukaisen rakentamisen edellyttämät nykyisten johtojen siirrot.

#### Muut ehdot

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

## II Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki (=Myyjä) luovuttaa Maanomistajalle (=Ostaja) kiinteistöstä 91-8-159-1 rasitteista vapaana noin 57 m<sup>2</sup>:n suuruisen liitekartan mukaisen määräalan 109 000 euron kauppahinnalla liitettäväksi muodostettavaan tonttiin 8191/3.

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

Kiinteistöluovutuksissa 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 osapuolille lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- II-3 Myyjä ilmoittaa, että myytävällä alueella on tehty pilaantuneen maaperän puhdistamista Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön päätöksen (§ 108, 29.5.2006) mukaisesti. Toimenpiteistä on laadittu raportti: Hotelli Katajanokka Oy, Senaatti-Kiinteistöt, Katajanokka, Vyökatu 1-7, Pilaantuneen maaperän kunnostus, toimenpideraportti, Suomen IP-Tekniikka Oy, 8.2.2017. Ympäristövalvontayksikkö on antanut kunnostustyöstä lausunnon 29.3.2007. Lausunnon mukaisesti kunnostuksen loppuraportti on liitettävä rakennuksen huoltoasiakirjoihin.

Myytävä alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (11.11.2019) on tämän sopimuksen liitteenä.

Mikäli kiinteistöllä 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 kiinteistön myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

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

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

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

Myyjän korvausvelvollisuus ei kuitenkaan koske alueen luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

- II-4 Lisäksi noudatetaan kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

### **III Molemmille sopimusosille yhteiset ehdot**

- III-1 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta tonttipäällikkö ja sopimus tulee voimaan, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.
- III-2 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 10.9.2019 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.
- 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.

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

Helsingissä, päivänä           kuuta 2020

Helsingin kaupunki

Katajanokan vankilatontti Ky

Liite 1  
Liite 2

Kartta luovutettavasta määräalasta  
Matti-raportti