

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

**Osapuoli A** Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt  
Y-tunnus 1503388-4  
PL 237  
00531 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.2021 (§ xxx)

Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.

### Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun sekä kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 § 310 mukaisesti, että Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja sopii asemakaavan muutoksen nro 12677 toteutukseen liittyen seuraavaa:

#### Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-13-422-5 (Etu-Töölö).

#### Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee 13. kaupunginosan osoitteessa Mannerheimintie 34 sijaitsevaa Suomen Kansallismuseon tonttia. Kaavaratkaisu mahdollistaa museon näyttely- ja tapahtumatilojen laajentamisen maan alle ja uuden rakennuksen rakentamisen tontin pihapuiston alueelle.

Uudisrakennuksen ja olemassa olevien rakennusten maanpäällinen ja maanalainen kerrosala on yhteensä 19 200 (12 100 + 7 100) k-m<sup>2</sup>. Uudisrakennuksen maanalainen kerrosala on 4 200 k-m<sup>2</sup>. Uutta museotoimintaa palvelevaa kerrosalaa on 5 200 k-m<sup>2</sup>, josta 935 k-m<sup>2</sup> sijaitsee maan päällä.

## I Maankäyttösopimus

### Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 301 000 euroa ja luovuttaa korvauksetta kaupungille kohdassa II mainitut noin 136 m<sup>2</sup> suuruisen yleisen alueen osat.

Korvaus tulee maksaa kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä kaavan lainvoimaisuuspäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus lasketaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

### 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 omistamansa tontin 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 omien kiinteistöjensä alueilla.

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

### Muut ehdot

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

## II Kiinteistökaupan esisopimus

Maanomistaja luovuttaa yhteensä noin 136 m<sup>2</sup> suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetun liitekartan NA51/21037 mukaisen määrällän kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 § 310 perusteella.

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 lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- II-3 Maanomistaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei luovutettavalla määräalalla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Luovutettavat alueet sijaitsevat tontin piha-alueita ympäröivien muurien ulkopuolella ja ovat siten olleet katualueen käytössä/nautinnassa.  
  
Mikäli määräalalla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Maanomistaja maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Maanomistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske määräalan luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista.  
  
Edellä mainittu Maanomistajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Kaupunki vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.
- II-4 Lisäksi noudatetaan kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

### III Molemmille sopimusosille

- 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 Maanomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 15.6.2021 hyväksymässä muodossa.
- III-3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos ei 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.
- III-4 Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimuksen kohteen tai osia siitä kolmannelle, sitoutuu Maanomistaja sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat veloitteet luovutuskirjaan. Maanomistaja vastaa kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten veloitteiden täyttamisestä.

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 kaupanvahvistajalle ja yksi Kaupungille.

Helsingissä, päivänä           kuuta 2021

Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt

Helsingin kaupunki