

No ED 4005

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS ja KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A      Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy  
Y-tunnus 2858269-8  
c/o Skanska Talonrakennus Oy  
PL 114, 00101 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

Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2018 §101

Kaupunginhallitus pp.mm.2018 § xxxx

(MA149-6)

## Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun sekä kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 ja 27.06.2016 § 658 sekä kiinteistölautakunnan 30.10.2014 § 520 antamien päätösten mukaisesti, että Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja sopii asemakaavan nro 12330 (jäljempänä Asemakaava) toteuttamisesta seuraavasti:

## Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt 91-412-2-62, 91-412-2-121, 91-412-2-328 ja 91-412-2-450.

## Asemakaavasta

Kaupunki on Asemakaavassa kaavoittamassa Maanomistajan kiinteistöille yhteensä noin 55 450 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta, josta noin 54 900 k-m<sup>2</sup> asumiseen (A, AK, AL) ja noin 550 k-m<sup>2</sup> liiketilaksi.

## I Maankäyttösopimus

### Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 15 250 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kohdassa II A mainitut noin 36 620 m<sup>2</sup>:n kokoiset yleiset alueet

Korvaus suoritetaan maksamalla 13 060 000 euroa rahana ja luovuttamalla Kaupungille kohdan II A mukaiset, yhteensä, 2 190 000 euron arvoiset:

- määräalat kiinteistöistä 91-412-2-62, 91-412-2-121, 91-412-2-328 ja 91-412-2-450 maanalaisine luolineen ja niiden rakenteineen
- kohdan II-5 mukaiset, tulevien kortteleiden 49316, 49317, 49318, 49319 ja 49320 sekä Kaupungin kiinteistön 91-412-1-253 alla sijaitsevat maanalaiset luolat, niiden rakenteiden ja kulkuteiden alueet ja tilat sekä tulevan korttelin 49320 alueella olevat luolien ilmastointi- ja porrasyhteydet.

Korvaus maksetaan viidessä osassa alla mainittujen määräaikojen mukaisesti. Määräajan laskeminen alkaa päivästä, jona kaava on saanut lainvoiman tai kaavan mukaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös (Alkamispäivä).

- 810 000 euroa ja yllä mainittujen määräalojen ja maanalaisten tilojen luovutus Kaupungille neljän kuukauden kuluessa Alkamispäivästä. Maanluovutus tapahtuu osan II aluejärjestelyä koskevien lopullisten luovutuskirjojen allekirjoittamisella.
- 3 300 000 euroa vuoden kuluessa Alkamispäivästä
- 3 400 000 euroa kahden vuoden kuluessa Alkamispäivästä
- 3 450 000 euroa neljän vuoden kuluessa Alkamispäivästä
- 2 100 000 euroa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun Kaupunki on palauttanut korttelin 49322 hallinnan Maanomistajalle

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kaksi (2) prosenttia vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

Viimeistä, Kaupungin jäljempänä tarkoitetun hallintaoikeusalueen osuutta vastaavaa, maksuerää ei kuitenkaan koroteta.

Lisäksi Maanomistaja luovuttaa asemakaavan vahvistuessa Kaupungille hallintaoikeuden tulevan AK-korttelin 49322 alueelle Kruunuvuoren sillan rakennustyömaan tarvitsemaksi ajaksi, kuitenkin enintään 31.12.2027 asti. Ennen asemakaavan vahvistumista ja kohdan II kiinteistökaupan esisopimuksen toteuttamista Kaupunki saa edellä mainittua siltatyömaata varten, sen toteuttamisen nopeuttamiseksi, korvauksetta käyttöoikeuden tulevaan kortteliin 49322 sekä tulevien Koirasaarentien ja Horisontin katualueisiin 6 (kuuden) kuukauden kuluttua siitä, kun on asiasta Maanomistajalle ilmoittanut. Tämä käyttöoikeus on kuitenkin voimassa enintään 31.12.2027 asti. Mikäli AK-korttelin 49322 hallinta- tai käyttöoikeutta ei ole palautettu Maanomistajalle viimeistään 31.12.2027, Kaupunki on velvollinen maksamaan Maanomistajalle korvausta hallinnan palautuksen viivästymisestä 40 000 euroa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jolta hallinnan palautus viivästyy.

## Vakuus

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa Kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-412-2-62 tai siitä muodostettuihin tontteihin siirtämällä Kaupungille yhteensä 18 000 000 euron määräisistä ensisijaisista kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Kaupungin hyväksymän muun vakuuden. Vakuus tai sen osa vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle kunkin maksuerän maksamisen jälkeen.

## 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 vähintään 13 700 k-m<sup>2</sup> asuntorakennusoikeutta toteutusohjelman mukaiseen välimuodon asuntotuotantoon tai vaihtoehtoisesti ARA-vuokra-asuntotuotantoon valintansa mukaan.

Maanomistajan tulee ilmoittaa välimuodon ja valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoittamien ARA-vuokra-asuntojen kerrosala Kaupunkiympäristön Tontit –yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua. Välimuodon ja ARA -asuntotuotannon yhteenlasketun toteutusmäärän jäädessä edellä esitettyä pienemmäksi, Maanomistaja on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkona toteuttamatta jääneestä välimuodon tuotannosta 400 euroa/k-m<sup>2</sup>. Sopimussakkoa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kaksi (2) prosenttia vuodessa.

## Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajan on suunniteltava ja toteutettava tonttinsa yhteistyössä Kaupungin, erityisesti kaupunginkanslian Kruunuvuorenrannan alueprojektin kanssa ja sen käytäntöjen mukaisesti sekä hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeidensa toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä. Maanomistaja on tietoinen siitä, että alueen rakentamisen ohjaus tehdään Kruunuvuorenrannan alueryhmässä, jolle kunkin tontin suunnitelmat on esitettävä ennen rakennusluvan hakemista.

Rakennuslupakäsittely edellyttää alueryhmän puolta.

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

Kaupunki vastaa kustannuksellaan asemakaava-alueen tarvitseman uuden kunnallistekniikan suunnittelusta ja toteutuksesta erikseen laadittavien aikataulujen mukaisesti. Suunnitelmat laaditaan yhteistyössä alueen tontinomistajien kanssa ja ne pyritään toteuttamaan alueen rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Osapuolet toteavat, että AK-kortteli 49322 ei alueen yhdyskuntainfran toteuttamisen vuoksi ole rakennettavissa Kaupungin hallinta-aikana. Mikäli veroviranomaiset tästä huolimatta määräävät korttelille sen rakentamattomuuteen perustuvaa korotettua kiinteistöveroä (sopimuksentekohetkellä Kiinteistöverolaki 12a ja 12b §§), korotetun ja yleisen kiinteistöveron erotus hyvitetään sopimuskorvauksen seuraavassa maksuerässä, kun Maanomistaja on esittänyt selvityksen siitä, että korotettu kiinteistövero on suoritettu ja veropäätös on lopullinen. Mikäli korttelin 49322 alue on kaupungin hallinnassa tai käytössä ajanjaksolla 1.1.2023-31.12.2027, kaupunki hyvittää hallinta-ajaltaan myös alueen yleisen kiinteistöveron. Hyvitys tehdään viimeisessä maksuerässä.

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan tarvitsemansa kunnallistekniikan liitosten suunnittelusta ja toteutuksesta.

Maanomistaja suorittaa kustannuksellaan sopimushetkellä omistamillaan alueilla mahdollisesti sijaitsevat, asemakaavan mukaisen rakentamisen edellyttämät nykyisten johtojen siirrot. Maanomistaja purkaa tai siirtää ne asemakaavan mukaisilta yleisiltä

alueilta alueen kunnallistekniikan rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Aikatauluista ja väliaikaisista järjestelyistä Osapuolet tai mahdolliset muut tahot (kuten Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, HSY, teleoperaattorit jne.) sopivat keskenään erikseen. Mahdollisten yksityisten vesi- ja jätevesiviemäreiden omistusoikeuden siirrosta HSY:lle sopivat johdonomistaja ja HSY keskenään erikseen.

## Kruunuvuorenrannan projektialueen erityisehdot

### I-1 Rakentamisaikataulut ja rakentamisen yhteensovittaminen

Katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen mielekkään rakentamisaikataulun ja yhteensovitusten mahdollistamiseksi Maanomistajan tulee mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ilmoittaa Kruunuvuorenrannan alueprojektille tonttiensa alustavat rakentamisaikataulut vaiheistuksineen ja päivittää niiden muutokset. Maanomistaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulut sekä omistamiensa tonttien rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

Maanomistaja on tietoinen, että yleisten alueiden sekä lähialueen kortteleiden ja muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen saattaa merkittävästikin vaikuttaa Maanomistajan kortteleiden rakentamiseen ja niiden aikatauluihin.

Maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan sovittamaan yhteen omistamiensa tonttien rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden lähialueen tonttien ja yleisten alueiden suunnitelmien ja toteutuksen kanssa Kruunuvuorenrannan alueprojektin käytäntöjen mukaisesti, alueprojektin koordinointi- ja rakennuttajakokouksissa tarkemmin sovittavalla tavalla. Maanomistaja on myös velvollinen kustannuksellaan koordinoimaan omistamiensa tonttien rakentamisen niitä ympäröivien tonttien ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei Maanomistajan tonttien rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Kaupunki ei vastaa Maanomistajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Maanomistajan hankkeiden rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeiden käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai Maanomistaja joutuu tällaisen viivästyksen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä omistamansa alueen osalta.

### I-2 Logistiikkasuunnitelmat

Maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan tontin rakentamista ja työmaa-

alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman Kruunuvuorenrannan alueprojektin nimeämän logistiikkavastaavan antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelma hänellä tai hänen määräämällä kolmannella osapuolella.

Maanomistaja on velvollinen noudattamaan Kruunuvuorenrannan yleistä sekä edellä mainittua kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) näiden suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Maanomistaja sitoutuu sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot tontin toteuttamista koskeviin urakka- ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli Maanomistaja tai tämän lukuun toimiva ei noudata edellä tässä ehdossa mainittua, eikä viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, Kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä Maanomistajalta.

### I-3 Työmaa

Maanomistaja on työmaan järjestämisessä ja tonttiensa rakentamisessa velvollinen ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset Kruunuvuorenrannan alueprojektin työmaa-aitoja ja visuaalista ilmettä koskevan ohjeen ja alueprojektin edustajan sen pohjalta antamien määräysten mukaisesti. Maanomistaja sitoutuu sisällyttämään näiden ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot tontin toteuttamista koskeviin urakka- ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Työmaa on pidettävä yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Kaupungin omistamien alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön vastaa sopimuksentekohetkellä Kaupunkiympäristön Alueidenkäyttö- ja valvontayksikkö. Kaupunki perii katualueista vuokraa vain siltä osin, kun Maanomistajan asuintonttien työmaa sijoittuu yleiseen liikenteeseen luovutetun kadun alueelle.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen Kruunuvuorenrannan alueprojektin nimeämän vastaavan tahon ja tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen ja/tai Helsingin seudun liikenteen (HSL) kanssa.

#### I-4 Alueellinen palveluyhtiö

Maanomistaja tai tonttia toteuttava taho on velvollinen Kaupungin määräämin ehdoin tekemään kunkin tontin osalta Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n (Y-tunnus 2634260-7) kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen sekä merkitsemään/ostamaan ko. tontin mukainen määrä palveluyhtiön D-sarjan osakkeita. Osakkeet oikeuttavat tontin asukkaita käyttämään yhtiön alueportaalia sekä alueellisia yhteistiloja. Osakkeiden merkintähinta (sopimuksentekohetkellä tasoa 25 euroa/k-m<sup>2</sup>) on, ellei palveluyhtiö muuta määrää, suoritettava palveluyhtiön laskua vastaan kahden kuukauden kuluessa siitä kun

- Maanomistaja aloittaa tontin rakennustyöt tai
- Maanomistaja myy tontin tai luovuttaa sen hallintaoikeuden, mikäli tämä tapahtuu ennen tontin rakennustöiden alkamista, ellei palveluyhtiön kanssa muuta sovita

Maanomistaja on velvollinen kirjaamaan edellä mainitun velvoitteen kutakin tonttia koskevaan luovutuskirjaan ja hyvissä ajoin toimittamaan sen, tai itse rakentamaan ryhtyessään, ilmoituksensa tontin rakentamisen alkamispäivästä palveluyhtiölle ja ilmoittamaan laskutusosoitteen merkintähinnan laskutusta varten (osoite sopimuksentekohetkellä c/o Realia Isännöinti Oy Vuorikatu 15 A, 00100 Helsinki).

Mikäli tontin/tonttien omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, Maanomistaja on velvollinen siirtämään kunkin tontin osalta merkintä- ja käyttösopimus sekä palveluyhtiön osakkeet uudelle omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

#### I-5 Alueellinen jätteen putkikeräisyhtiö

Maanomistaja tai tonttia toteuttava taho on kunkin tonttinsa osalta velvollinen ryhtymään Kaupungin määräämin ehdoin osakkeenomistajaksi alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää toteuttavaan ja ylläpitämään palveluyhtiöön, Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy: öön (Y-tunnus 2600622-4).

Maanomistaja tai tonttia toteuttava taho on velvollinen kunkin tontin osalta allekirjoittamaan palveluyhtiön kanssa:

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin suunnittelun alkamisesta,
- merkintä- ja käyttösopimuksen sekä merkitsemään/ostamaan ko. tontin mukainen määrä palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä kun Maanomistaja luovuttaa tontin omistus- ja/tai muun hallintaoikeuden tai, itse rakentamaan ryhtyessään tekee ilmoituksen tontin

suunnittelun alkamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa muuta sovita. Osakkeiden merkintähinta on sopimuksentekohetkellä tasoa 55 euroa/k-m<sup>2</sup>.

- käyttösopimuksen ennen tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönottavaksi hyväksymistä.

Maanomistaja on velvollinen kirjaamaan edellä mainitut velvoitteet kutakin tonttia koskevaan luovutuskirjaan, toimittamaan sen, tai itse rakentamaan ryhtyessään, oman ilmoituksensa tontin suunnittelun alkamispäivästä laskutusosoitteineen palveluyhtiölle hyvissä ajoin merkintähinnan laskutusta varten (osoite sopimuksentekohetkellä: Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy, c/o Pasilanraitio 9B 5.krs, 00240 Helsinki).

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon sekä putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputket ja syöttöasemat) tonteilla.

Kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä kortteleita palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Tonttia toteuttava taho on velvollinen:

- korvauksetta tontillaan sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien rakenteiden (syöttö/keräyspisteet, putket, johdot, laitteet jne.) toteuttamisen, pitämisen, huollon, uudistamisen ja kehittämisen ja tarvittavilta osin kullekin tontille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa,
- kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, syöttöaseman ja syöttöpisteiden edellyttämät johtokujat ja muut vastaavat,
- tarvittaessa sopimaan yhdessä kortteleiden muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen ja teknisen tilan toteuttamisesta sekä niiden käytöstä, huollosta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta,
- korvauksetta tontillaan sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön,
- kustannuksellaan huolehtimaan kunkin tontin jätteen keräyksestä väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin, mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä. Kaupunki ja yhtiö eivät vastaa tästä



mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää putkikeräysjärjestelmällä (lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki ja muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, niiden omistaja on kunkin tontin osalta velvollinen samalla siirtämään yhtiötä ja putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet velvoitteineen uudelle omistajalle.

#### I-6 Valotaide

Kruunuvuorenrannan keskeisenä profiointiteemana on valotaide.

Maanomistajan tai tonttia toteuttavan tahon tulee kustannuksellaan suunnitella, toteuttaa ja ylläpitää tonttikohtainen valotaideteos tai –teokset omistamilleen tonteille, ellei alueryhmässä toisin sovita. Valotaide on suunniteltava yhteistyössä Kruunuvuorenrannan alueprojektin ja sen valotaidekoordinaattorin kanssa ja hyväksyttävä alueprojektin alueryhmässä. Valotaideteoksen purkaminen tai poistaminen käytöstä vaatii Kaupungin suostumuksen.

#### I-7 Muut ehdot

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan AK-korttelin 49322 yhdistetyn pelastustien ja yleisen kevyen liikenteen väylän rakentamisesta sekä sen kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Kaupungin tekemän alueen yleismarkkinoinnin ja projektialueen mallinnuksen helpottamiseksi Maanomistaja laatii tarvittavilta tonteilta kaupungin toiveesta kustannuksellaan 3D-tuotemallit kaupunkimallin ja projektialueen mallin päivityksiä varten. Maanomistajalla on oikeus käyttää projektialueen mallia myös omassa markkinoinnissaan.

Maanalaisten luolien ilmastointikanavien hallintasuunnitelman laatimiseen ja ilmastointikanavien toteuttamiseen ja ylläpitoon liittyvistä vastuista on sovittu jäljempänä kohdassa II-5. Rakenteet on kaavailtu sijoitettaviksi AK-korttelin 49320 pohjoisosaan, jossa nykyisetkin rakenteet sijaitsevat. Maanomistaja tai luolien haltija voi kustannuksellaan siirtää nykyisen porrasyhteyden rakennettavaan rakennukseensa tai muuhun paikkaan kyseisellä korttelinosalla. Siirto on suunniteltava yhdessä Kaupungin kanssa ottaen huomioon kulkuun liittyvät turvallisuus- ja toimivuusvaatimukset.

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

## II Kiinteistökaupan esisopimus

Osapuolet tekevät seuraavat liitekartasta ilmenevät alueluovutukset:

- A. Maanomistaja luovuttaa Kaupungille karttaliitteeseen 1 merkityt määräalat, jotka käsittävät alla mainitun korttelialueen sekä kaikki Maanomistajan asemakaavojen nrot 12330 ja 12305 alueilla omistamat yleiset alueet niiden alla sijaitsevine karttaliitteen 2 mukaisine maanalaisine luolineen sekä niiden rakenteiden ja kulkuteiden alueineen ja tiloineen. Kiinteistöittäin määräalueet jakautuvat seuraavasti:
- Kiinteistöstä 91-412-2-62
    - noin 12 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen AL-kortteliin 49325 (noin 17 k-m<sup>2</sup>), jonka jälkeen Kaupunki omistaa koko korttelialueen
    - noin 29 350 m<sup>2</sup>:n suuruiset yleiset alueet, josta Maanomistaja pidättää hallintaoikeuden noin 0,6 ha:n suuruiseen liitekartassa 1 merkittyyn alueeseen tulevan korttelin 49323 ja rannan välissä 31.12.2022 asti
  - Kiinteistöstä 91-412-2-121
    - noin 4 250 m<sup>2</sup>:n suuruiset yleiset alueet
  - Kiinteistöstä 91-412-2-328
    - noin 12 900 m<sup>2</sup>:n suuruiset yleiset alueet
  - Kiinteistöstä 91-412-2-450
    - noin 9 600 m<sup>2</sup>:n suuruiset yleiset alueet

Lisäksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille omistusoikeuden kortteleiden 49316, 49317, 49318, 49319 ja 49320 alla sekä Kaupungin kiinteistön 91-412-2-253 alueella sijaitsevien maanalaisten luolien, niiden rakenteiden ja kulkuteiden alueisiin ja tiloihin sekä korttelin 49320 alueella oleviin luolien ilmastointi- ja porrasyhteyksiin. Luolien sijainti sekä korkeusasemat käyvät ilmi liitekartasta 2.

Maanomistaja valtuuttaa Kaupungin rekisteröimään sen saamien maanalaisten tilojen omistus- ja käyttöoikeuden lainsäädännön sallimalla tavalla. Luovuttaessaan tontteja, joiden alla Kaupungin omistukseen siirtyviä maanalaisia alueita ja tiloja sijaitsee, Maanomistajan on tehtävä luovutuskirjoihin kaupungin omistusta koskevat merkinnät. Maanomistaja on velvollinen perustamaan korttelin 49320 ilmastointi- ja porrasyhteyksien käyttöön oikeuttavat rasitteet/yhteisjärjestelyt Kaupungin hyväksi.

Luovutusten yhteisarvo on 2 190 000 euroa, kun otetaan huomioon, että asemakaavaehdotuksen 12330 alueella sijaitsevien yleisten alueiden pinta-alaan sisältyy osan I maankäyttösopimukseen kuuluvia korvaukselta luovutettavia yleisiä alueita noin 36 620 m<sup>2</sup>.

- B. Kaupunki myy Maanomistajalle karttaliitteeseen merkityt määräalat, jotka käsittävät alla mainitut korttelialueet kiinteistöstä 91-412-1-253:

- noin 2 474 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen AK-kortteliin 49320 (noin 2 717 k-m<sup>2</sup> asuntilaa ja noin 254 k-m<sup>2</sup> liiketilaa), jonka jälkeen Maanomistaja omistaa korttelin koko AK-osan
- noin 52 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen AK-kortteliin 49321 (noin 76 k-m<sup>2</sup> asuntilaa ja noin 2 k-m<sup>2</sup> liiketilaa), jonka jälkeen Maanomistaja omistaa koko korttelialueen

Kauppahinta on yhteensä 2 630 000 euroa.

### Kiinteistöluovutuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- II-1 Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- II-2 Maanomistaja maksaa Kaupungille 2 630 000 euron kauppahinnan lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä.
- II-3 Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin sekä maanalaisiin tiloihin ja rakenteisiin siirtyy Osapuolille lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä ottaen kuitenkin huomioon Helen Oy:n hyväksi perustettu vuokraoikeus öljyvarastoina käytettyihin luoliin.
- II-4 Maaperän pilaantuminen ja jätteet

Osa luovutettavista maa-alueista on ollut polttonesteiden varastointi/terminaalialuetta, minkä seurauksena alueen maaperä on pilaantunut.

Maanomistajan luovuttavaksi tulevien alueiden maaperä on puhdistettu. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti (Maaperän kunnostuksen loppuraportti, Shellin omistama säiliö- ja varastoalue. Laajasalo, URS Nordic AB 4.10.2013 ja sen täydennys 19.11.2013). Viranomaisen on hyväksynyt loppuraportin ja sen täydennyksen päätöksellään 25.11.2013.

Kaupungin kortteleihin 49320 ja 49321 luovutettavaksi tulevien alueiden maaperä on puhdistettu Etelä-Suomen aluehallintoviraston 18.3.2014 antaman päätöksen Nro 50/2014/1 sekä Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen 15/0119/2 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti (Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, Koirasaarentie/Hopeakaivoksentie, Vahanan Environment Oy, 10.6.2016). Viranomaisen on hyväksynyt loppuraportin päätöksellään 29.1.2018.

Edellä mainitut päätökset, lausunnot ja raportit ovat tämän sopimuksen sähköisinä liitteinä, jotka tiedot on luovutettu Osapuolille.

Luovutettavien alueiden maaperässä voi kuitenkin edelleen sijaita haitta-aineita, jotka on poistettava asemakaavan toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Mikäli Osapuoli havaitsee maaperän puhdistamistarvetta rakentaessaan saamallaan alueelle asemakaavan mukaisesti, tämän on välittömästi oltava yhteydessä alueen luovuttaneeseen Osapuoleen. Tällöin maaperä on puhdistettava siten, että kunnostustavoitteissa huomioidaan tuleva maankäyttö. Kunnostuksen tavoitetasot määritetään riskinarviointiin perustuen.

Alueen luovuttanut Osapuoli vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista Kaupungin käytäntöjen mukaisesti, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Luovuttavan Osapuolen korvausvelvollisuus ei kuitenkaan koske alueen luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

Alueen luovuttanut Osapuoli on velvollinen kustannuksellaan purkamaan luovuttamallaan alueilla olevat muut kuin asemakaavassa säilytettäviksi osoitetut rakennukset ja rakennelmat saavan Osapuolen rakentamisen vaatimassa aikataulussa. Saavan Osapuolen on ilmoitettava purkamistarpeesta vähintään 12 kuukautta ennen kuin purkutöiden loppusiivouksineen tulee olla suoritettuna.

Alueen luovuttanut Osapuoli on velvollinen korvaamaan luovuttamiensa alueiden maaperässä mahdollisesti olevien rakennus- ja muiden jätteiden sekä vanhojen rakenteiden, kuten johtojen, putkien, asfaltoinnin, perustusten tai muiden vastaavien poistosta aiheutuvat kustannukset luovutuksen saajalle. Korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on ripeästi sovittava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Alueen luovuttanut Osapuoli ei vastaa maaperän puhdistamisesta tai maaperässä olevien vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistamisesta aiheutuvista viivästymisistä, viivästyksistä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita ko. hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu Osapuolen korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja jätteistä on voimassa kymmenen vuotta lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta. Osapuolet eivät vastaa tämän jälkeen havaittujen mahdollisten pilaantumisten aiheuttamista kustannuksista.

## II-5 Maanalaiset luolat

Maanomistaja luovuttaa omistusoikeuden liitekartassa 2 tarkemmin yksilöityihin öljysäiliöihin ja öljytuotevarastoina käytettyihin luoliin. Luolat luovutetaan Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen 8.10.2015 antamassa lausunnossa (UUDELY/139/07.00/2011) todetuin tavoin kaikki Etelä-Suomen aluehallintoviraston 12.7.2011 antamassa päätöksessä (Nro 50/2011/1) edellytetyt varastointitoiminnan lopettamiseen liittyvät toimenpiteet tehtyinä. Edellä mainitut päätökset, lausunnot ja raportit ovat tämän sopimuksen sähköisinä liitteinä, jotka tiedot on luovutettu Osapuolille.

Maanomistaja vastaa päätöksessä määriteltyjen seurantavelvoitteiden täyttämistä omistusoikeuden siirtymiseen saakka, jonka jälkeen niistä vastaa Kaupunki ellei jäljempänä tarkoitettu vuokrasopimuksesta muuta johdu. Maanomistaja luovuttaa Kaupungille luolia koskevat loppu- ja seurantaraportit liitteineen ja hyväksymispäätöksineen.

Maanomistaja vuokraa öljysäiliöinä toimineet luolat rakenteineen ja kulkuyhteyksineen sekä niille tarvittavine alueineen Helen Oy:lle 31.12.2048 asti. Vuokrasopimuksesta on neuvottelutulos, mutta sitä ei ole vielä allekirjoitettu. Maanvuokrasopimus siirretään kauppakirjan allekirjoituksella Kaupungille, joka ottaa vastatakseen vuokrasopimuksen mukaisista vuokranantajan velvoitteista huomioiden sen, mitä vuokrasopimuksen kohdassa 21§ on sovittu luolien käyttöönoton edellyttämistä toimenpiteistä, jotka jäävät Maanomistajan vastuulle. Kaupunki sitoutuu luolien omistajana noudattamaan vuokrasopimusta ja muuttamaan vuokraoikeuden käyttöoikeudeksi vuokrasopimuksessa sovituin tavoin. Maanomistajalle kokonaisuudessaan enakkoon maksettu vuokra kuuluu Maanomistajalle.

- I-6 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 kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
- III-2 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuuotos Maanomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelu- lautakunnan 26.04.2017 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. Maanomistaja

vastaa kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä.

- III-5 Jos Maanomistaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, se voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa. AM-ohjelmaan liittyvän velvoitteen noudattamatta jättämisestä noudatetaan sopimussakon osalta kuitenkin vain kyseistä sopimusehtoa.
- 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, 15.päivänä maaliskuuta 2018

Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy



Helsingin kaupunki



Teuvo Sarin  
Kiinteistölakimies  
Hallinto- ja lakipalvelut  
Kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana

## Liitteet

1. Kartta luovutettavista alueista
2. Kartta luovutettavista maanalaisista tiloista sekä niiden porrasyhteyden ja ilmanvaihtokuilun sijainnista

## Sähköiset liitteet

3. Helsingin kaupungin Ympäristökeskuksen 5.4.2011 antama päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta

4. Etelä-Suomen aluehallintoviraston 12.7.2011 antamat määräykset polttoainevaraston toiminnan lopettamisen johdosta
- 5 Kallioluoliin kertyvien vesien tarkkailusuunnitelma, URS Nordic AB 1.12.2011
- 6a. Maaperän kunnostuksen loppuraportti, URS Nordic AB 4.10.2013
- 6b. Maaperän kunnostuksen loppuraportin täydennys, URS Nordic AB 19.11.2013
7. Helsingin Ympäristökeskuksen kirje 25.11.2013 maaperän puhdistamisen loppuraportista (URS Nordic AB 4.10.2013 ja 19.11.2013)
8. Uudenmaan ELY-keskuksen 8.10.2015 antama lausunto polttoainevaraston toiminnan lopettamiseen liittyvistä toimenpiteistä
- 9a. Etelä-Suomen aluehallintoviraston 18.3.2014 antama ympäristölupapäätös nro 50/2014/1
- 9b Vaasan hallinto-oikeuden 6.5.2015 antama ympäristölupapäätös nro 15/0119/2
10. Maaperän kunnostuksen loppuraportti, Vahanen Environment Oy 10.6.2016
11. Uudenmaan ELY-keskuksen kirje 29.1.2018 maaperän kunnostuksen loppuraportista (Vahanen Environment Oy 10.6.2016)

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [REDACTED] valtakirjalla Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy:n puolesta sekä Teuvo Sarin Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana, ovat allekirjoittaneet tämän maankäytösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä asiakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että asiakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä, 15.päivänä maaliskuuta 2018

[REDACTED]  
**Kari Rajala**  
toimitusinsinööri  
Helsingin kaupunki  
kaupanhahvistaja 0919/18



## VALTAKIRJA

Täten valtuutamme Juhani Asparan allekirjoittamaan puolestamme maankäyttösopimuksen koskien kiinteistöjä 91-412-2-62, 91-412-2-121, 91-412-2-328 ja 91-412-2-450 ja kiinteistökaupan esisopimuksen koskien kiinteistöjä 91-412-2-62, 91-412-2-121, 91-412-2-328, 91-412-2-450 ja 91-412-2-253.

Helsingissä 13.3.2018

Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy



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

## HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:2000/A3 Kartta n:o  
NA51/17023 Osa 1

Kunta Kaupunginosa

Helsinki 49. Laajasalo

Kortteli Laskija: Karttalehti:  
MFL 672500, 673500

Kruunuvooren Kiinteistöt Oy luovuttaa Helsingin kaupungille  
49. kaupunginosan yleisiä alueita.

- noin 9600m<sup>2</sup> suuruisen määrällän kiinteistöistä 91-412-2-450
- noin 12900m<sup>2</sup> suuruisen määrällän kiinteistöistä 91-412-2-328
- noin 4250m<sup>2</sup> suuruisen määrällän kiinteistöistä 91-412-2-121
- noin 29350m<sup>2</sup> suuruisen määrällän kiinteistöistä 91-412-2-62

Noin 6000 m<sup>2</sup> suuruisen alue, jonka osalta Kruunuvooren Kiinteistöt Oy  
pidättää hallintaoikeuden 31.12.2022 asti

Sekä noin 12m<sup>2</sup>m suuruisen määrällän kiinteistöistä 91-412-2-62  
49. kaupunginosan kortteliin 49325 tonttiin nro 1.

Helsingin kaupunki luovuttaa Kruunuvooren Kiinteistöt Oy:lle  
49. kaupunginosan

- kortteliin 49320 tonttiin nro 3 noin 2474m<sup>2</sup> suuruisen määrällän  
kiinteistöistä 91-412-1-253
- kortteliin 49321 tonttiin nro 3 noin 52m<sup>2</sup> suuruisen määrällän  
kiinteistöistä 91-412-1-253

Helsingissä 31.1.2018



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

### HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKI MITTAUSPALVELUT 1:2000/A3 Kartta n:o  
NA51/17023 osa 2

Kunta Kaupunginosa

Helsinki 49. Laajasalo

Kortteli Laskija: Karttalehti:  
MRL 672500, 673500

Kruunuvooren Kinttelistöt Oy luovuttaa  
Helsingin kaupungille seuraavat maanalaiset tilat rakenteineen:

 Maanalaiset tilat, jotka sisältävät mailla,  
jotka Kruunuvooren Kinttelistöt Oy luovuttaa Helsingin kaupungille

 Maanalaiset tilat kinttelistöillä, jotka jäävät  
Kruunuvooren Kinttelistöt Oy:n omistukseen

 Maanalaiset tilat kinttelistöillä, jotka ovat  
Helsingin kaupungin omistuksessa

 Maanalaisen luolan porras- ja ilmanvaihtoyhteys  
(tulevan korttelin 49320 aluetta), jotka Kruunuvooren Kinttelistöt Oy  
luovuttaa Helsingin kaupungille

Helsingissä 31.1.2018

