

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN TARKISTAMINEN

Taustaa

Helsingin kaupunki on 14.6.2018 tehnyt maankäyttösopimuksen Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän kanssa (jäljempänä HUS, Y-tunnus 1567535-0, sopimus nro ED 4019). Sopimus koski silloista kiinteistöä 91-14-479-5, joka sopimukseen liittyvässä asemakaavan muutoksessa 12491 muodostui kiinteistön muodostamasta osasta korttelia 14479 sekä katualueesta. Asemakaavan muutos sai lainvoiman 29.8.2018. Sopimus ja sopimusalue on merkitty liitteeseen nro 1.

HUS on 28.8.2018 myynyt sopimusalueen omistamalle Fastighets Ab Helsingfors Topeliusgatan 5 -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 2928834-3). Yhtiö on 30.11.2023 jakautunut useisiin eri tontteja omistaviin yhtiöihin, jotka korttelin 530 osalta ovat saaneet lainhuudot 7.5.2024 ja korttelin 479 osalta 7.7.2022.

TARKISTETTAVA SOPIMUS (ED4019) lyhennettynä:

Kaupungin päätös

Kaupunginhallitus 7.5.2018 (58 §), MA114-5)

Sopimusten 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 Maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja sopivat asemakaavan muutoksen nro 12491 toteutamisesta seuraavaa:

Sopimusten kohteet ja niiden rakennusoikeus

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-14-479-5. Kiinteistölle on asemakaavan muutoksessa osoitettu uutta rakennusoikeutta yhteensä noin 24 420 kem² asuinkeuhkaloille (AK) ja 1 710 kem² liike-, toimisto- ja palvelurakentamiselle.

Sopimuskorvaus

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta yhteensä 9 670 000 euroa sekä luovuttaa Kaupungille korvauksetta noin 1 967 m² katualuetta (Punaisen Ristin kuja). Sopimuskorvaukset perustuvat asuinrakennusoikeuden tuomaan arvonnousuun.

AM-ehdot

Maanomistajan tulee toteuttaa tai luovuttaa toteutettavaksi asuinrakennusoikeutta yhteensä noin 4 870 kem² valtion pitkäaikaisella vuokratuella rahoittamaan ARA-Vuokra- tai opiskelija-asuntotuotantoon ja noin 5 120 kem² välimuodon asuntotuotantoon, esim. lyhyen korkotuen asuntoina.

ARA-asuntotuotannon toteutusmäärän jäädessä edellä esitettyä pienemmäksi, Maanomistaja maksa Kaupungille sopimussakkona 1 500 euroa/ kem² ja välimuodon asuntotuotannosta vastaavasti 400 euroa/ kem².

Vakuudet

Kiinteistön 91-14-479-5 omistajan vaihtuessa uusi Maanomistaja asettaa 9 670 000 euron vakuuden Kaupungille. Vakuus vapautetaan ja luovutetaan Maanomistajalle, kun maankäyttömaksu on maksettu, katualue luovutettu Kaupungille ja Maanomistaja on luovuttanut Kaupungille selvityksen AM-ehtojen täyttymisestä.

Arkkitehtuurikilpailun järjestäminen

Maanomistajan on kustannuksellaan järjestettävä sopimusalueesta arkkitehtuurikilpailu yhteistyössä Kaupungin kanssa.

SOPIMUKSEN TARKISTUS

Tämä sopimus korvaa maankäyttösopimuksen ED 4019 (liite 1). Sopimuksessa todetaan alkuperäisen maankäyttösopimuksen toteutuneet sopimusehdot ja jaetaan Maanomistajia koskevat veloitteet nykyisille maata sopimusalueella omistaville maanomistajille.

Osapuolet

Kiinteistö Oy Helsingin Sibeliuksenkatu 10 (3359101-1)

Omistaa asuntotontin (AK) 91-14-530-1 rakennuksineen.
Osoite: c/o Eläkevakuutusyhtiö Veritas, PL 133, 20101 Turku
(jäljempänä Sibelius 10)

Kiinteistö Oy Helsingin Sibeliuksenkatu 12 (3359103-8)

Omistaa asuntotontin (AK) 91-14-530-2 rakennuksineen.
Osoite: c/o Eläkevakuutusyhtiö Veritas, PL 133, 20101 Turku
(jäljempänä Sibelius 12)

Kiinteistö Helsingin Punaisen Ristin kuja 3 (3359104-6)

Omistaa asuntotontin (AK) 91-14-530-3 rakennuksineen.
Osoite: Eläkevakuutusyhtiö Veritas, PL 133, 20101 Turku
(jäljempänä PR 3)

Kiinteistö Oy Helsingin Töölönkatu 40 (3359105-4)

Omistaa asuntotontin (AK) 91-14-530-4 rakennuksineen.
Osoite: c/o Eläkevakuutusyhtiö Veritas, PL 133, 20101 Turku
(jäljempänä Töölö 40)

Kiinteistö Oy Töölön Marski (3359108-9)

Omistaa KTY-1 -tontin 91-14-479-53 rakennuksineen.
Osoite: c/o Eläkevakuutusyhtiö Veritas, PL 133, 20101 Turku
(jäljempänä Marski)

Kiinteistö Oy Töölön Marsalkka (3359111-8)

Omistaa KTY-1 -tontin 91-14-479-54 rakennuksineen.
Osoite: c/o Eläkevakuutusyhtiö Veritas, PL 133, 20101 Turku
(jäljempänä Marsalkka)
(Kaikki yllä mainitut osapuolet yhdessä jäljempänä Maanomistajat)

Helsingin kaupunki (0201256-6)

Kaupunkiympäristö, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu,
PL58213, 00099 Helsingin kaupunki
(jäljempänä Kaupunki)

Kaupungin päätös sopimusten tarkistamisesta

Tonttipäällikkö xx.xx.2024 § xxx
(MA114-5)

Sopimuksen tarkoitus

Alkuperäisen maankäytösopimuksen ED4019 toteuttamatta olevien ehtojen toteaminen ja niitä koskevien vastuiden kohdentaminen Maanomistajille.

Sopimuksen kohteena ovat kiinteistöt 91-14-530-1, -2, -3 ja -4 sekä 91-14-479-53 ja -54. Sopimusalue on merkitty liitteeseen 2.

Sopimusalueen asemakaavan muutos on saanut lainvoiman 29.8.2018.

Maankäyttösopimus

Sopimuskorvaus ja sen vakuus(v)

Sopimuskorvaus korotuksineen on kokonaisuudessaan maksettu 15.11.2018. Sopimuskorvaukselle ei siten ole vakuustarvetta.

Sopimuskorvaukseen kuuluva katualueluovutus Helsingin kaupungille (alkuperäisen maankäyttösopimuksen osa II Kiinteistöluovutuksen esisopimus) on tehty 11.4.2019 (kaupungin tunnus ED4058). Sopimusalueen rakentamisen viipymisen vuoksi Maanomistajien hallintaoikeutta luovutettuun katualueeseen jatketaan enintään 31.12.2026 asti. Osapuolet vievät tiedon tästä omiin Luovutuskirjakappaleisiinsa.

AM-ohjelma (v)

Osapuolet sopivat, että sopimusten rakentamis- ja hallintamuotovelvoitteet sopimussakkoineen ja vakuuksineen kohdistuvat vain alla mainituille Maanomistajille. Kukin Maanomistaja vastaa vain oman kiinteistönsä velvoitteesta seuraavasti:

Töölö 40:n tulee omistamalleen tontille 91-14-530-4 toteuttaa tai luovuttaa toteutettavaksi vähintään 4 870 kem² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (Korkotukilaki 604/2001) rahoittamaa ARA-vuokra- tai opiskelija-asuntotuotantoa.

ARA-vuokra- tai opiskelija-asuntotuotannon toteutusmäärän jäädessä edellä esitettyä pienemmäksi, Töölö 40 maksaa Kaupungille sopimussakkona toteuttamatta jääneestä tuotannosta 1 500 euroa/kem².

Sibeliuksen 10:n tulee omistamalleen tontille 91-14-530-1 toteuttaa tai luovuttaa toteutettavaksi vähintään 5 120 kem² ns. välimallin asuntotuotantoa, esim. lyhyen korkotuen asuntotuotantoa.

Välimuodon asuntotuotannon yhteenlasketun toteutusmäärän jäädessä edellä esitettyä pienemmäksi, Sibeliuksen 10 maksaa Kaupungille sopimussakkona toteuttamatta jääneestä tuotannosta 400 euroa/kem².

Töölö 40:n ja Sibeliuksen 10:n tulee ilmoittaa valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoittamien ARA-vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon kerrosala Kaupunkiympäristön Tontit -yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

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

AM-ohjelmaan liittyvien velvoitteiden vakuus (v)

Tämän sopimuksen mukaisten AM-velvoitteiden vakuudeksi

- Töölö 40 luovuttaa Kaupungille yhteensä 7 305 000 euron suuruiset Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun hyväksymät vakuudet.
- Sibelius 10 luovuttaa Kaupungille yhteensä 2 048 000 euron suuruiset Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun hyväksymät vakuudet.

Kaupunki luovuttaa AM-ehdon täytyttyä kirjallisesta pyynnöstä kullekin edellä mainitulle Maanomistajalle takaisin vakuuden, joka ylittää tämän toteuttamatta olevan AM-ehdon mukaisen vakuustarpeen. Vakuus palautetaan vain siltä osin, kun palautus voidaan tehdä pilkkomatta tai vaihtamatta annettua vakuutta.

Asemakaavan toteuttaminen sekä Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

Maanomistaja on velvollinen noudattamaan rakentamisvaiheessa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja niistä mahdollisesti myönnettyjä poikkeamia 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.

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.

Arkkitehtuurikilpailun järjestäminen

Alkuperäisellä maankäyttösopimuksella sovittu, tontteja 91-14-530-1; 91-14-530-2; 91-14-530-3 ja 91-14-530-4 koskenut, arkkitehtuurikilpailun järjestämistä koskeva velvoite on täytetty. Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:n kilpailuehdotus Palazzo valittiin arkkitehtuurikilpailun voittajaksi 30.9.2021. Arkkitehtuurikilpailun päätöspöytäkirja ja voittanut ehdotus ovat sähköisenä liitteenä nro 3. Kilpailun kohteena olleet tontit 91-14-530-1; 91-14-530-2; 91-14-530-3; ja 91-14-530-4 tulee suunnitella ja rakentaa perustuen arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Tonttien 91-14-530-1; 91-14-530-2; 91-14-530-3 ja 91-14-530-4 omistajat Sibelius 10, Sibelius 12, PR3 ja Töölö 40 ovat velvollisia siirtämään tämän ehdon myös tonttien tuleville luovutuksensaajille.

Muut ehdot

Mikäli Maanomistajat luovuttavat sopimuksen kohteen tai osia siitä kolmannelle, kohdetta luovuttava Maanomistaja sitoutuu sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Kohdetta luovuttanut Maanomistaja vastaa kuitenkin Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä.

Jos Maanomistajat tai osa heistä eivät noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, kukin sopimusta rikkonut Maanomistaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 50 000 euroa .

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa. Liitteenä oleva aiempi sopimusaluetta koskeva maankäytösopimus ED 4019 kumoutuu tämän sopimuksen allekirjoituksilla.

Tätä sopimusta ja esisopimusta on tehty 7 yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin Maanomistajalle, ja yksi Kaupungille.

Helsingissä xx.xx.2024

Liitteet

1. Maankäytösopimus ED4019 liitteineen
2. Kartat vanhasta ja uudesta sopimusalueesta
3. Arkkitehtuurikilpailun päätöspöytäkirja ja voittanut ehdotus (sähköinen liite)

Helsingin kaupunki

NN, valtakirjalla

Kiinteistö Oy Helsingin Sibeliuksenkatu 10, Kiinteistö Oy Helsingin Sibeliuksenkatu 12, Kiinteistö Helsingin Punaisen Ristin kuja 3, Kiinteistö Oy Helsingin Töölönkatu 40, Kiinteistö Oy Töölön Marski ja Kiinteistö Oy Töölön Marsalkka psta

NN. valtakirjalla/asemavaltuuksilla

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.

lll

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 arkkitehtuurikilpailun 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.

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 määräalan 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 määräalalla 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-aluetta, joka on osittain rakennettu. Maanomistaja poistaa kustannuksellaan luovutettavalla määräalalla sijaitsevat rakennukset, rakenteet ja kunnallistekniikan purku- ja muine jätteineen ennen hallintaoikeuden siirtymistä.

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

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

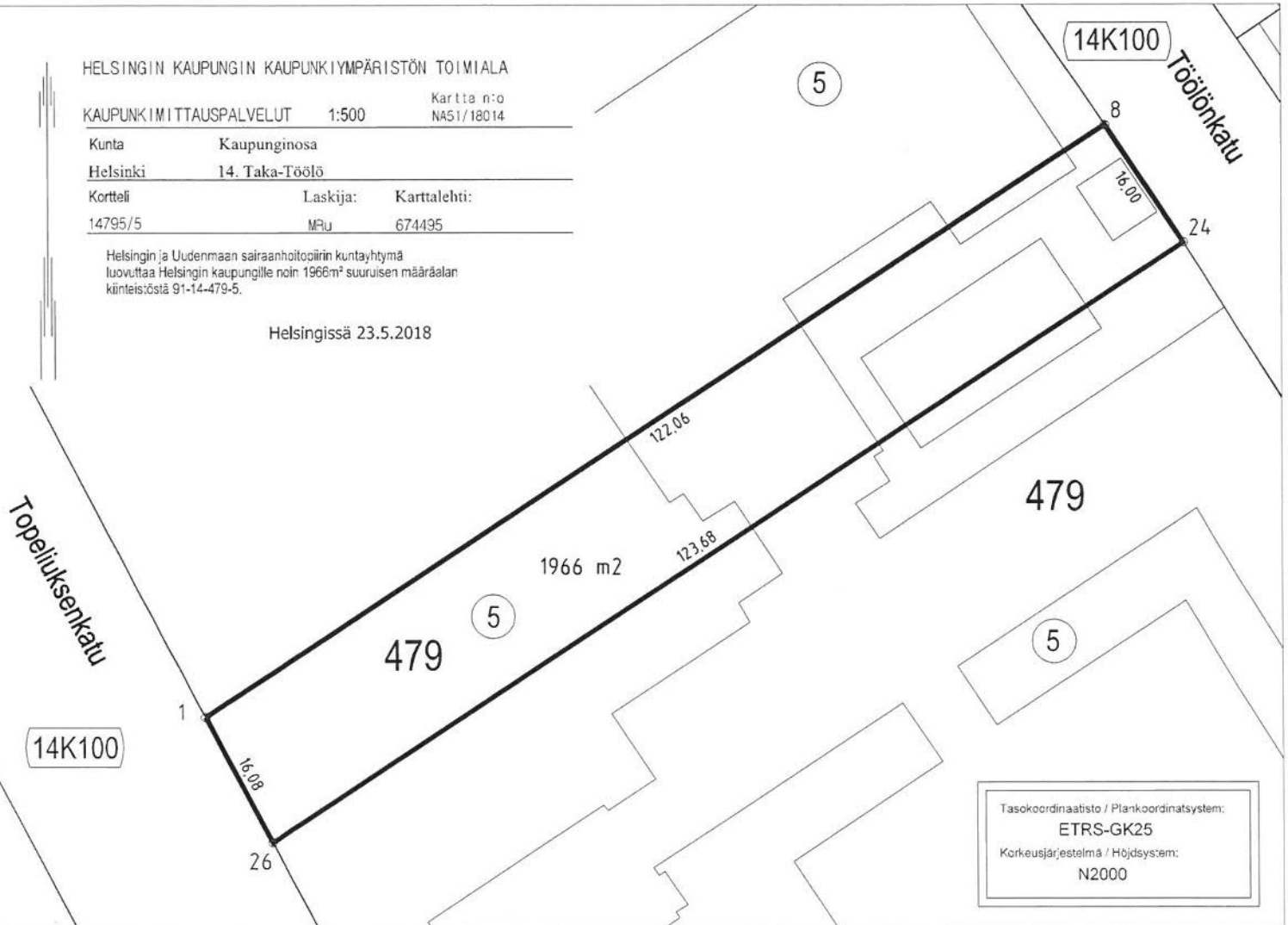
Helsinki 14. Taka-Töölö

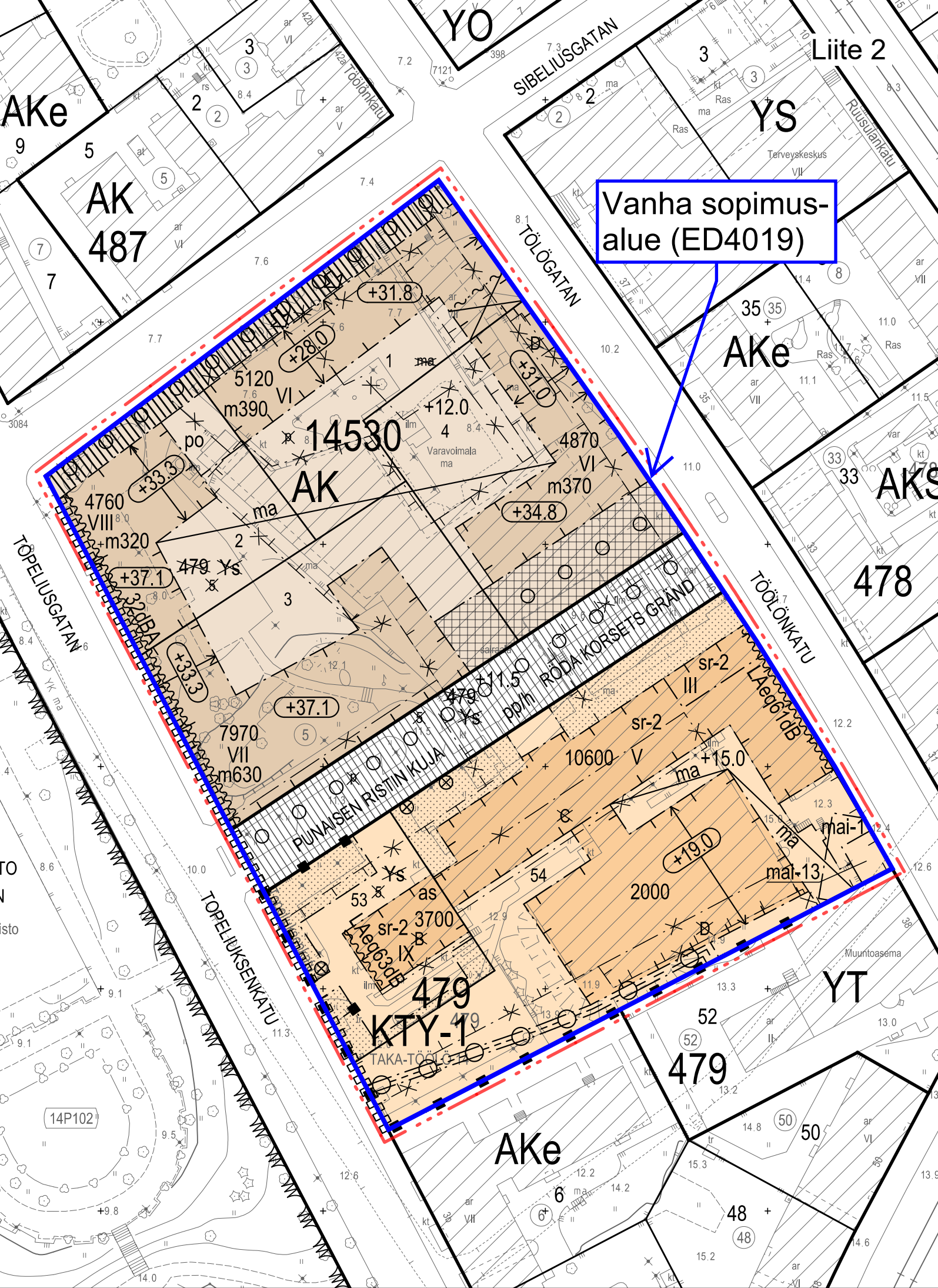
Kortteli Laskija: Karttalehti:

14795/5 MFU 674495

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

Helsingissä 23.5.2018





Vanha sopimus-
alue (ED4019)

Liite 2

AKe

AK
487

AK
14530

YS

AKe

AKS

478

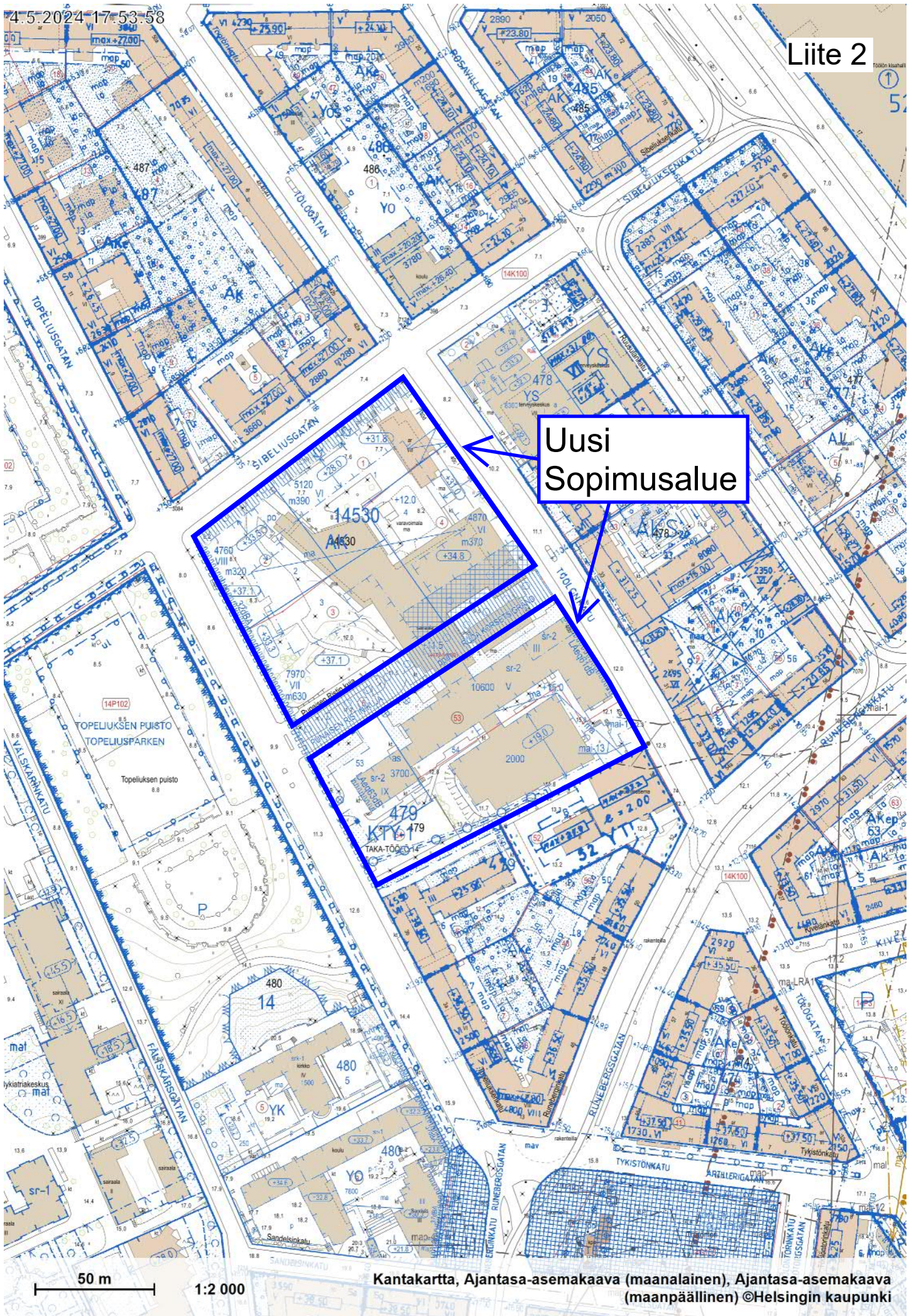
YT

AKe

479

479
KTY-1

14P102



Uusi
Sopimusalue

50 m

1:2 000