

# 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, jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta  
Y-tunnus 0201256-6  
PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(jäljempänä Kaupunki)

## Kaupungin päätös

Kaupunkiympäristölautakunta pp.5.2018 §xxx

Kaupunginhallitus pp.mm.2018 §xxxx

## 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 12491 toteuttamisesta seuraavasti:

## Sopimuksen kohde

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

## Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee Töölön sairaalan aluetta. Kaupunki on asemakaavan muutoksessa kaavoittamassa Maanomistajan tontille 14530 yhteensä noin 24 430 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta, josta

22 720 k-m<sup>2</sup> asumista ja 1 710 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto- ja palvelurakentamista varten.

Maanomistajan tontilla 479 sijaitseva ”entinen punaisen ristin sairaala-” rakennus suojellaan sr-2 merkinnällä. Rakennukseen voidaan sijoittaa 10 600 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto ja palvelutiloja (C-1) ja enintään 3 700 k-m<sup>2</sup> asumista. Tontille osoitetaan lisäksi 2 000 k-m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 toteuttavaksi yhteensä noin 4 870 k-m<sup>2</sup> valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon ja noin 5 120 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>.

Välimuodon asuntotuotannon yhteenlasketun toteutusmäärän jäädessä edellä esitettyä pienemmäksi, Maanomistaja maksaa Kaupungille sopimussakkona toteuttamatta jääneestä tuotannosta 400 euroa/k-m<sup>2</sup>.

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 olevat, molemmille sopimuksille yhteiset ehdot III-1 – III-6.

## II Kiinteistöluovutuksen esisopimus

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 91-14-479-5 Töölönkatu 40 rasiiteista vapaana noin 1 967 m<sup>2</sup> suuruisen,

asemakaavan muutoksessa kokonaisuudessaan katualueeksi osoitetun liitekartan mukaisen määräalan korvauksetta kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 perusteella.

### Kiinteistöluovutuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- II-1 Lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos 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 xx.xx.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, päivänä           kuuta 2018

Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä

NN

Helsingin kaupunki

NN

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [kirjoita nimi] myyjän valtuuttamana sekä [kirjoita nimi] ostajan, Helsingin kaupungin puolesta, ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla

Helsingissä [kirjoita päivämäärä] päivänä XXkuuta 2018.