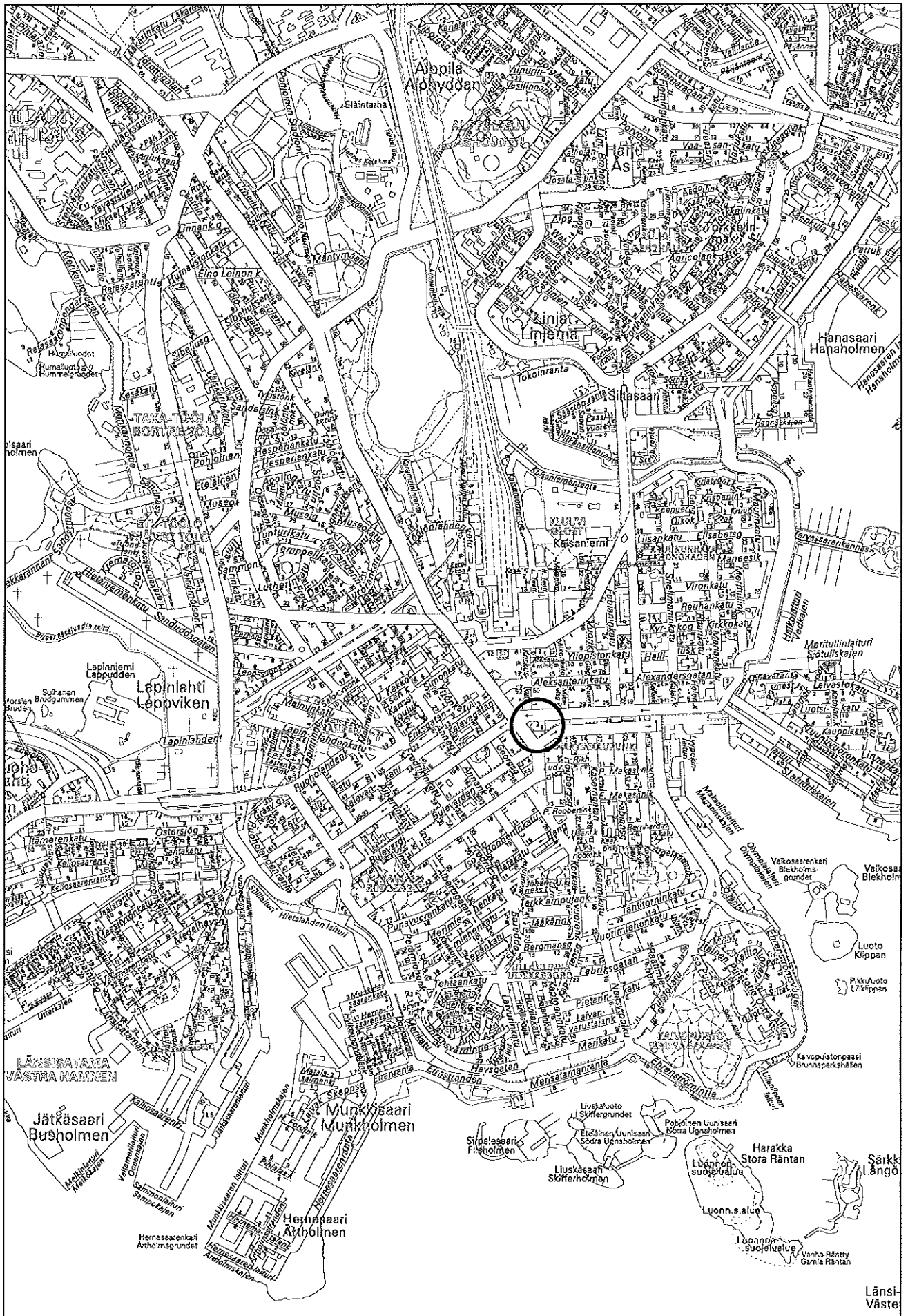




SIJAINTIKARTTA 1:20 000

AVTAL OM NYTTJANDERÄTT

AVTALSPARTER Helsingfors stad,
som företräds av fastighetsnämnden
FO-nummer 0201256-6
PB 2200, 00099 Helsingfors stad

(nedan staden)

Nya Teaterhus-Aktiebolaget i Helsingfors
FO-nummer 0120645-7
Norra esplanaden 2, 00130 Helsingfors

(nedan teaterhusbolaget)

BESLUT AV STADEN Beslut av stadsstyrelsen . . 2011, §

BAKGRUND TILL AVTALET

En plats för en svensk teater har i enlighet med ett kejserligt förordnande av den 7 januari 1825 anvisats i västra delen av Esplanaden.

Enligt en utredning om äganderätten till Svenska Teaterns tomt som gjorts för Helsingfors stadsfullmäktige (betänkande nr 6/1913) har teaterhusbolaget som ägare till Svenska Teaterns hus permanent besittningsrätt till marken under teaterhuset så länge huset används för det avsedda ändamålet.

Den nuvarande tomten 3001/1, där Svenska Teatern ligger, är i stadens ägo. Staden beviljades lagfart den 24 november 2010, och enligt lagfartsbeviset hör tomten till de marker som drottning Kristina år 1643 donerade till staden (den s.k. donationsjorden).

SYFTE MED AVTALET

Syftet med avtalet är att trygga stadens ställning som tomtägare och precisera teaterhusbolagets nuvarande vederlagsfria besittningsrätt till tomten på så sätt att den är i kraft så länge tomten används för en svensk teater och för annat som är angivet i den gällande detaljplanen.

AVTALSOBJEKT Tomten nr 1 (nedan tomten) i kvarteret nr 3001 i 3 stadsdelen (Gardes-staden). I stadens ägo. Areal 3 405 m². Adress Norra esplanaden 2.

Enligt detaljplaneändring nr 11887 (lagakraftvunnen den 5 november 2010, nedan detaljplanen) är tomten kvartersområde för kulturbyggnader (YY). Tomten har enligt detaljplanekartan byggrätt för 13 000 m² våningsyta.

På tomten får bedrivas dels teaterverksamhet, dels kafé- och restaurangverksamhet och annan affärsverksamhet.

Arbetsrum, serviceutrymmen och förråd med anknytning till teatern får sträcka sig in på den underjordiska byggnadsytan (ma) under den intilliggande öppna platsen Skillnaden. Byggrätt för 600 m² våningsyta är angiven på denna byggnadsyta i detaljplanen.

AVTALSVILLKOR

- 1 Teaterhusbolaget har vederlagsfri och permanent besittnings- och nyttjanderätt till tomten och till den underjordiska yta under den öppna platsen som ansluter sig till tomten så länge de nedanstående villkoren uppfylls.

Tomten och den underjordiska yta under den öppna platsen som ansluter sig till tomten, ska liksom också huset på tomten användas enbart för en svensk teater och för annat som är angivet i detaljplanen.
- 2 Teaterhusbolaget har rätt att utan att höra staden överföra äganderätten till huset på tomten och besittnings- och nyttjanderätten till tomten på en tredje part.
- 3 Tillståndsritningar för huset på tomten ska, utöver vad som särskilt är bestämt om behandlingen av sådana, föreläggas också fastighetskontorets tomtavdelning.

Teaterhusbolaget är skyldigt att, om staden så kräver, lägga fram en utredning om hur huset används.

I samband med att ritningarna (Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy Ab) granskades av fastighetskontorets tomtavdelning den 19 april 2010 konstaterades det att huset som helhet har en egentlig våningsyta på ca 13 000 m², varav ca 9 650 m² utgörs av teaterlokaler, ca 3 050 m² av restauranglokaler och ca 300 m² av affärslokaler.
- 4 Teaterhusbolaget ska svara för alla avgifter och skatter och underhålls- och renhållningskostnader som hänför sig till huset. Underhålls- och renhållningsskyldigheten bestäms enligt lag när det gäller gator och allmänna områden som gränsar till tomten.
- 5 Tomten har varit i teaterhusbolagets besittning och använts av bolaget sedan teatern byggdes 1858. Huruvida marken på tomten är förorenad har inte undersökts.

Om det upptäcks att marken på tomten är förorenad på grund av hur tomten använts eller att det finns avfall i marken, ansvarar teaterhusbolaget på egen bekostnad för sådan förorening som skett under denna eller tidigare nyttjanderätt till tomten, likaså för att avfallet på tomten blir avlägsnat.

Om tomten har blivit eller blir förorenad genom en olycka eller av någon annan orsak, är teaterhusbolaget skyldigt att utan dröjsmål informera myndigheterna om detta och separat skicka ett skriftligt meddelande till fastighetskontorets tomtavdelning.

- 6 Om teaterhusbolaget, eller en tredje part på vilken huset och nyttjanderätten till tomten överförs, utan stadens samtycke börjar använda huset på tomten för något annat ändamål än ett sådant som nämns i 1 punkten eller väsentligt ändrar proportionen mellan användningssätten för de lokaler som nämns i 3 punkten, upphör den vederlagsfria besittnings- och nyttjanderätten till tomten som grundar sig på detta avtal.

Då avtalet upphört har teaterhusbolaget, eller en tredje part på vilken nyttjanderätten och huset överförs, rätt att av staden arrendera tomten genom ett långfristigt arrendeavtal, mot gängse arrende och med stadens sedvanliga arrendevillkor, eller förvärva äganderätten till tomten genom ett köpeavtal, ett bytesavtal eller något annat överlåtelseavtal, varvid det verkliga värdet på tomten tillämpas.

Om teaterhusbolaget, eller en tredje part på vilken nyttjanderätten och huset överförs, inte för egen del har användning för huset, har staden rätt att förvärva äganderätten till huset mot det tekniska värdet på huset och de därtill hörande konstruktionerna och anordningarna vid tidpunkten i fråga.

- 7 Rättigheterna och skyldigheterna i detta avtal ska tolkas i enlighet med de lagar, allmänna bestämmelser och rättsnormer som gäller vid tidpunkten i fråga och med beaktande särskilt av de principer för underhåll och användning som följs vid utarrendering.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, ett för vardera parten.

Helsingfors den 2011

Helsingfors stads fastighetsnämnd

Nya Teaterhus-Aktiebolaget i Helsingfors

KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

Helsingin kaupunki,
jota edustaa kiinteistölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 2200, 00099 Helsingin kaupunki

(jäljempänä kaupunki)

Nya Teaterhus - Aktiebolaget i Helsingfors
Y-tunnus 0120645-7
Pohjoisesplanadi 2, 00130 Helsinki

(jäljempänä teatteritaloyhtiö)

KAUPUNGIN PÄÄTÖS Kaupunginhallituksen päätös . .2011, §

SOPIMUKSEN TAUSTA

Keisarillisella määräyksellä 7.1.1825 on ruotsalaista teatteria varten osoitettu paikka Esplanadin länsiosan alueelta.

Helsingin kaupunginvaltuuston (mietintö N:o 6/1913) tekemän Ruotsalaisen teatterin tontin omistusselvityksen mukaan teatteritalo-osakeyhtiöllä on Ruotsalaisen teatterin rakennuksen omistajana pysyväinen hallintaoikeus teatteritalon rajoittamaan maapohjaan, niin kauan kuin rakennusta käytetään tarkoitukseensa.

Nykyisen Ruotsalaisen teatterin tontin 3001/1 omistaja on Helsingin kaupunki. Lainhuuto kaupungille on myönnetty 24.11.2010 ja lainhuutotodistuksen mukaan tontti kuuluu Kuningatar Kristiinan vuonna 1643 Helsingin kaupungille lahjoittamiin maihin (ns. lahjoitusmaa-alue).

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoitus on turvata kaupungin asema tontin omistajana sekä tarkentaa teatteritaloyhtiön nykyistä vastikkeetonta hallintaoikeutta tonttiin niin kauan kuin tonttia käytetään ruotsalaista teatteria ja muuta voimassa olevan asemakaavan mukaista tarkoitusta varten.

SOPIMUKSEN KOHDE

Helsingin kaupungin omistama 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin nro 3001 tontti nro 1 (jäljempänä tontti). Pinta-ala 3 405 m². Osoite Pohjoisesplanadi 2.

Asemakaavan muutoksen nro 11887 (lainvoimainen 5.11.2010) mukaan (jäljempänä asemakaava) tontti kuuluu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YY). Tontin kaavakarttaan merkitty rakennusoikeus on 13 000 k-m².

Alueelle saadaan sijoittaa teatteritoimintaa sekä kahvila-, ravintola- ja muuta liiketoimintaa.

Teatterin työ-, huolto- ja varastotilat saavat ulottua viereisen Erottajan katuaukion maanalaisen tilan (ma) rakennusosalalle, jonka rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 600 k-m².

SOPIMUSEHDOT

- 1 Teatteritaloyhtiöllä on vastikkeeton ja pysyvä hallinta- ja käyttöoikeus kaupungin omistamaan tonttiin sekä siihen liittyvään katuaukion alaiseen maanalaiseen tilaan jäljempänä mainituin ehdoin.

Tonttia, siihen liittyvää katuaukion alaista maanalaista tilaa ja tontilla sijaitsevaa yhtiön omistamaa rakennusta tulee käyttää ainoastaan ruotsalaista teatteria ja muuta asemakaavan mukaista tarkoitusta varten.
- 2 Teatteritaloyhtiöllä on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää tontilla sijaitsevan rakennuksen omistusoikeus ja tontin hallinta- ja käyttöoikeus kolmannelle.
- 3 Tontilla sijaitsevan rakennusten lupapiirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen säädetty, esitettävä myös kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Teatteritaloyhtiö on velvollinen kaupungin niin vaatiessa esittämään selvityksen rakennuksen käytöstä.

Piirustusten (Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy) tutkimisen yhteydessä kiinteistöviraston tonttiosastolla 19.4.2010 on todettu, että koko rakennuksen varsinainen kerrosala on noin 13 000 k-m², josta noin 9 650 k-m² on teatterin tilaa, noin 3 050 k-m² ravintolatiloja ja noin 300 k-m² liiketilaa.
- 4 Teatteritaloyhtiö vastaa kaikista omistamaansa rakennukseen liittyvistä maksuista ja veroista sekä kunnossapito- ja peruskorjauskustannuksista. Tonttiin rajoittuvan kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaana-pitovelvollisuus määräytyy lain mukaisesti.

- 5 Tontti on ollut teatteritaloyhtiön hallinnassa ja käytössä teatterin rakentamisesta vuodesta 1858 lukien. Tontin maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.
- Mikäli tontilla havaitaan tontin käytöstä aiheutuvaa maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, teatteritaloyhtiö vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman että tämän käyttöoikeuden aikana tapahtuneesta tontin pilaantumisesta sekä tontilla olevien jätteiden poistamisesta.
- Mikäli tontti onnettomuuden tai muun syyn vuoksi on pilaantunut tai pilaantuu, teatteritaloyhtiö on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille sekä erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle.
- 6 Mikäli teatteritaloyhtiö tai kolmas, jolle tontin käyttöoikeus ja rakennus on siirtynyt, ryhtyy ilman kaupungin suostumusta käyttämään tontilla sijaitsevaa rakennusta muuhun kuin 1-kohdassa mainittuun tarkoitukseen tai muuttaa 3-kohdassa mainittujen tilojen käyttötarkoitusten suhdetta oleellisesti, lakkaa tähän sopimukseen perustuva alueen vastikkeeton hallinta- ja käyttöoikeus.
- Sopimuksen lakatessa teatteritaloyhtiöllä tai kolmannella, jolle käyttöoikeus ja rakennus ovat siirtyneet, on oikeus vuokrata tontin hallinta kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella käypää maanvuokraa vastaan kaupungin tavanomaisin vuokraehdoin tai hankkia tontin omistusoikeus kaupalla, vaihdolla tai muulla luovutussopimuksella sen käyvästä arvosta.
- Mikäli teatteritaloyhtiöllä tai kolmannella, jolle käyttöoikeus ja rakennus ovat siirtyneet, ei ole rakennukselle omaa käyttöä, kaupungilla on oikeus hankkia rakennus omistukseensa rakennuksen ja siihen liittyvien rakennelmien sekä laitteiden sen hetkisestä teknillisestä arvosta.
- 7 Tämän sopimuksen oikeuksien ja velvollisuuksien tulkinnassa noudatetaan kulloinkin voimassa olevia lakeja, yleisiä säännöksiä ja oikeusohjeita sekä erityisesti maanvuokrauksessa noudatettavia ylläpitoa ja käyttöä koskevia periaatteita.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Helsingissä kuun päivänä 2011

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta

Nya Teaterhus - Aktiebolaget i Helsingfors



19.4.2011

1

FRAMSTÄLLNING TILL STADSSTYRELSEN OM ETT AVTAL OM
NYTTJANDERÄTT TILL SVENSKA TEATERNS TOMT (GARDESSTA-
DEN, TOMTEN 3001/1)
ESITYS KAUPUNGINHALLITUKSELLE KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUKSEN
TEKEMISEKSI RUOTSALAISEN TEATTERIN TONTISTA (KAARTIN-
KAUPUNKI, TONTTI 3001/1)

Kv/Kv 2011-835

Fastighetskarta G3 T1, Kiinteistökartta G3 T1, Norra esplanaden 2, Poh-
joisesplanadi 2

FÖREDRAGANDEN

Sammandrag

En plats för en svensk teater har i enlighet med ett kejserligt förordnan-
de, daterat 7.1.1825, anvisats i västra delen av Esplanaden.

Den nuvarande tomten 3001/1, där Svenska Teatern ligger, är i
Helsingfors stads ägo.

För att Svenska Teatern ska få bättre verksamhetsförutsättningar och
en ombyggnad vara möjlig har en detaljplaneändring utarbetats för tea-
tertomten. Detaljplaneändringen har vunnit laga kraft.

Ombyggnaden pågår, och under denna repareras och förbättras det
nuvarande teaterhuset och lokalerna i huset. Förråden, verkstäderna
och biutrymmena i källaren byggs samtidigt till på så sätt att en ny-
byggnad uppförs på den underjordiska ytan under den öppna platsen
Skillnaden. Arbetena blir klara i slutet av år 2011 och teatern öppnas
för allmänheten i februari 2012.

Helsingfors stad och Nya Teaterhus-Aktiebolaget i Helsingfors har för-
handlat fram ett sådant avtal om besittning och användning av teater-
tomten som är avsett att trygga stadens ställning som tomtägare och
precisera bolagets nuvarande vederlagsfria besittningsrätt till tomten på
så sätt att den är i kraft så länge tomten används för en svensk teater
och för annat som är angivet i den gällande detaljplanen.

Stadsstyrelsen föreslår att det med Nya Teaterhus-Aktiebolaget i Hel-
singfors, som äger teaterhuset, ska ingås ett avtal som preciserar be-
sittningen och användningen av teatertomten 3001/1.



19.4.2011

Bakgrund till avtalet

En plats för en svensk teater har i enlighet med ett kejserligt förordnande, daterat 7.1.1825, anvisats i västra delen av Esplanaden.

Enligt en utredning om äganderätten till Svenska Teaterns tomt som gjorts för Helsingfors stadsfullmäktige (betänkande nr 6/1913) har Nya Teaterhus-Aktiebolaget i Helsingfors som ägare till Svenska Teaterns hus permanent besittningsrätt till marken under teaterhuset så länge huset används för det avsedda ändamålet.

Den nuvarande tomten 3001/1, där Svenska Teatern ligger, är i Helsingfors stads ägo. Staden beviljades lagfart 24.11.2010, och enligt lagfartsbeviset hör tomten till de marker som drottning Kristina år 1643 donerade till staden (den s.k. donationsjorden).

Detaljplaneändring och ombyggnad

Stiftelsen för Svenska Teatern i Helsingfors, som är garantiförening för teatern, låter för närvarande bygga om teaterhuset. Det är meningen att arbetena ska bli klara i slutet av år 2011 och att teatern ska öppnas för allmänheten i februari 2012.

Ombyggnaden i teaterhuset går bl.a. ut på att de nuvarande lokalerna för allmänheten ska förbättras, salongerna byggas ut och en liten scen med foajé förläggas till fjärde våningen. Förråden, verkstäderna och biutrymmena i källaren byggs samtidigt till på så sätt att en nybyggnad uppförs på den underjordiska ytan under den öppna platsen Skillnaden.

En detaljplaneändring har utarbetats för tomten 3001/1, nr 11887 (lagakraftvunnen 5.11.2010), för att teatern ska få bättre verksamhetsförutsättningar och en ombyggnad vara möjlig. Tomten är kvartersområde för kulturbyggnader (YY) och har enligt detaljplanekartan byggrätt för 13 000 m² vy. Den omfattar 3 405 m². Där får bedrivas dels teaterverksamhet, dels kafé- och restaurangverksamhet och annan affärsverksamhet. Arbetsrum, serviceutrymmen och förråd med anknytning till teatern får sträcka sig in på den underjordiska byggnadsytan (ma) under den intilliggande öppna platsen Skillnaden. Byggrätt för 600 m² vy är angiven på denna byggnadsyta i den gällande detaljplanen.

Avtal om nyttjanderätt och avtalsvillkor

Fastighetskontoret har med ägaren till teaterhuset, Nya Teaterhus-Aktiebolaget i Helsingfors (nedan teaterhusbolaget), förhandlat fram ett avtal om besittning och användning av tomten 3001/1.



19.4.2011

Syftet med avtalet är att trygga Helsingfors stads ställning som tomtägare och precisera teaterhusbolagets nuvarande vederlagsfria besittningsrätt till tomten på så sätt att den är i kraft så länge tomten används för en svensk teater och för annat som är angivet i den gällande detaljplanen.

Teaterhusbolaget har rätt att utan att höra staden överföra äganderätten till huset på tomten och besittnings- och nyttjanderätten till tomten på en tredje part.

Huruvida tomten och huset på den används för det avtalsenliga ändamålet ska på basis av ett avtalsvillkor alltid undersökas av fastighetskontorets tomtavdelning i samband med att bygglovsritningar granskas. Ritningarna till huset (Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbüro Oy Ab) granskades senast 19.4.2010, och det konstaterades då att huset som helhet har en egentlig våningsyta på ca 13 000 m², varav ca 9 650 m² utgörs av teaterlokaler, ca 3 050 m² av restauranglokaler och ca 300 m² av affärslokaler.

Om teaterhusbolaget, eller en tredje part på vilken huset och nyttjanderätten till tomten överförs, utan stadens samtycke börjar använda huset på tomten för något annat ändamål än som en svensk teater eller för ett ändamål som inte är angivet i den gällande detaljplanen eller väsentligt ändrar proportionen mellan användningssätten för de nuvarande lokalerna, upphör den vederlagsfria besittnings- och nyttjanderätten till tomten som grundar sig på avtalet.

Då avtalet upphört har teaterhusbolaget, eller en tredje part på vilken nyttjanderätten och huset överförs, rätt att av staden arrendera tomten genom ett långfristigt arrendeavtal, mot gängse arrende och med stadens sedvanliga arrendevillkor, eller förvärva äganderätten till tomten genom ett köpeavtal, ett bytesavtal eller något annat överlåtelseavtal, varvid det verkliga värdet på tomten tillämpas.

Om teaterhusbolaget, eller en tredje part på vilken nyttjanderätten och huset överförs, inte för egen del har användning för huset, har staden rätt att förvärva äganderätten till huset mot det tekniska värdet på huset och de därtill hörande konstruktionerna och anordningarna vid tidpunkten i fråga.

I övrigt tolkas rättigheterna och skyldigheterna i avtalet i enlighet med de lagar, allmänna bestämmelser och rättsnormer som gäller vid tidpunkten i fråga och med beaktande särskilt av de principer för underhåll och användning som följs vid utarrendering.



19.4.2011

ESITTELIJÄ

Tiivistelmä

Keisarillisella määräyksellä 7.1.1825 on ruotsalaista teatteria varten osoitettu paikka Esplanadin länsiosan alueelta.

Nykyinen Ruotsalaisen teatterin tontti 3001/1 on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Ruotsalaisen teatterin toimintaedellytysten parantamiseksi ja peruskorjauksen mahdollistamiseksi on teatterirakennuksen tontille laadittu lainvoimainen asemakaavan muutos.

Käynnissä olevassa peruskorjauksessa nykyistä teatterirakennusta ja sen tiloja korjataan ja parannetaan sekä samalla laajennetaan kellarissa olevia varasto-, versta- ja aputiloja rakentamalla uudisrakennus Erottajan aukion alapuoliseen maanalaiseen tilaan. Työt valmistuvat vuoden 2011 lopussa ja teatteri aukaistaan yleisölle helmikuussa 2012.

Kaupunki ja teatteritaloyhtiö ovat neuvotelleet teatterin tontin hallintaa ja käyttöä koskevan sopimuksen, jonka on tarkoitus turvata kaupungin aseman tontin omistajana sekä tarkentaa teatteritaloyhtiön nykyistä vastikkeetonta hallintaoikeutta tonttiin niin kauan kuin tonttia käytetään ruotsalaista teatteria ja muuta voimassa olevan asemakaavan mukaista tarkoitusta varten.

Kaupunginhallitukselle esitetään, että teatterirakennuksen omistavan Nya Teaterhus - Aktiebolaget i Helsingfors kanssa tehtäisiin teatterin tontin 3001/1 hallintaa ja käyttöä tarkentava sopimus.

Sopimuksen tausta

Keisarillisella määräyksellä 7.1.1825 on ruotsalaista teatteria varten osoitettu paikka Esplanadin länsiosan alueelta.

Helsingin kaupunginvaltuuston (mietintö N:o 6/1913) tekemän Ruotsalaisen teatterin tontin omistusselvityksen mukaan teatteritalo-osakeyhtiöllä on Ruotsalaisen teatterin rakennuksen omistajana pysyväinen hallintaoikeus teatteritalon rajoittamaan maapohjaan, niin kauan kuin rakennusta käytetään tarkoitukseensa.

Nykyisen Ruotsalaisen teatterin tontin 3001/1 omistaja on Helsingin kaupunki. Lainhuuto kaupungille on myönnetty 24.11.2010 ja lainhuutodistuksen mukaan tontti kuuluu Kuningatar Kristiinan vuonna 1643 Helsingin kaupungille lahjoittamiin maihin (ns. lahjoitusmaa-alue).



19.4.2011

Kaavamuutos ja peruskorjaus

Stiftelsen för Svenska Teatern i Helsingfors, joka on teatterin tukisäätiö, peruskorjauttaa parhaillaan teatterirakennusta ja töiden on tarkoitus valmistua vuoden 2011 lopussa ja teatteri avata yleisölle helmikuussa 2012.

Peruskorjaus käsittää mm. nykyisen teatterirakennuksen yleisötilojen parantamisen, katsomotilojen laajentamisen ja neljänteen kerrokseen sijoitetaan pieni näyttämö aulatiloihin. Samalla laajennetaan kellarissa olevia varasto-, versta- ja aputiloja rakentamalla uudisrakennus Erottajan aukion alapuoliseen maanalaiseen tilaan.

Tontille 3001/1 on laadittu asemakaavan muutos nro 11887 (lainvoimainen 5.11.2010) teatterin toimintaedellytysten parantamiseksi ja peruskorjauksen mahdollistamiseksi. Tontti kuuluu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YY). Tontin kaavakarttaan merkitty rakennusoikeus on 13 000 k-m². Tontin pinta-ala on 3 405 m². Alueelle saadaan sijoittaa teatteritoimintaa sekä kahvila-, ravintola- ja muuta liiketoimintaa. Teatterin työ-, huolto- ja varastotilat saavat ulottua viereisen Erottajan katuaukion maanalaisen tilan (ma) rakennusalueelle, jonka rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 600 k-m².

Käyttöoikeussopimus ja sen ehdot

Kiinteistövirasto on neuvotellut teatterirakennuksen omistavan Nya Teaterhus - Aktiebolaget i Helsingfors (jäljempänä teatteritaloyhtiö) kanssa tontin 3001/1 hallintaa ja käyttöä koskevan sopimuksen.

Sopimuksen tarkoitus on turvata kaupungin asema tontin omistajana sekä tarkentaa teatteritaloyhtiön nykyistä vastikkeetonta hallinto-oikeutta tonttiin niin kauan kuin tonttia käytetään ruotsalaista teatteria ja muuta voimassa olevan asemakaavan mukaista tarkoitusta varten.

Teatteritaloyhtiöllä on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää tontilla sijaitsevan rakennuksen omistusoikeus ja tontin hallinta- ja käyttöoikeus kolmannelle.

Tontin ja sillä sijaitsevan rakennuksen käyttö sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen tutkitaan sopimusehdon mukaan aina rakennuslupapöytäkirjojen tutkimisen yhteydessä kiinteistöviraston tonttiosastolla. Rakennuksen piirustukset (Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy) on viimeksi tutkittu 19.4.2010, jolloin on todettu, että koko raken-



19.4.2011

nuksen varsinainen kerrosala on noin 13 000 k-m², josta noin 9 650 k-m² on teatterin tilaa, noin 3 050 k-m² ravintolatiloja ja noin 300 k-m² liiketilaa.

Mikäli teatteritaloyhtiö tai kolmas, jolle tontin käyttöoikeus ja rakennus on siirtynyt, ryhtyy ilman kaupungin suostumusta käyttämään tontilla sijaitsevaa rakennusta muuhun kuin ruotsalaista teatteria ja voimassa olevan asemakaavan mukaista tarkoitusta varten tai muuttaa nykyisten tilojen käyttötarkoitusten suhdetta oleellisesti, lakkaa sopimukseen perustuva alueen vastikkeeton hallinta- ja käyttöoikeus.

Sopimuksen lakatessa teatteritaloyhtiöllä tai kolmannella, jolle käyttöoikeus ja rakennus ovat siirtyneet, on oikeus vuokrata tontin hallinta kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella käypää maanvuokraa vastaan kaupungin tavanomaisin vuokraehdoin tai hankkia tontin omistusoikeus kaupalla, vaihdolla tai muulla luovutussopimuksella sen käyvästä arvosta.

Mikäli teatteritaloyhtiöllä tai kolmannella, jolle käyttöoikeus ja rakennus ovat siirtyneet, ei ole rakennukselle omaa käyttöä, kaupungilla on oikeus hankkia rakennus omistukseensa rakennuksen ja siihen liittyvien rakennelmien sekä laitteiden sen hetkisestä teknillisestä arvosta.

Muutoin sopimuksen oikeuksien ja velvollisuuksien tulkinnassa noudatetaan kulloinkin voimassa olevia lakeja, yleisiä säännöksiä ja oikeusohjeita sekä erityisesti maanvuokrauksessa noudatettavia ylläpitoa ja käyttöä koskevia periaatteita.