ESISOPIMUS

1. Osapuolet

1.1. Myyjänä

Helsingin kaupunki (”**Kaupunki**”)
Helsinki

1.2. Ostajana

Skanska Talonrakennus Oy (”**Skanska**”)
y-tunnus 1772433-9
Helsinki
tai määräämänsä

2. Esisopimuksen tausta ja tarkoitus

Hietalahden ns. Telakkarannan aluetta on tarkoitus kehittää korkeatasoisena merellisenä asuin- ja liikerakentamisen sekä palveluiden alueena. Alueelle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 12100. Kaavamuutoksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä päättää aikanaan Helsingin kaupunginvaltuusto.

Tässä sopimuksessa tarkoitetun Telakkarannan alueen rajauskartta on liitteenä 1.

Telakkarannan alueella sijaitsevan tontin 20176/20 omistaa Kaupunki ja se on vuokrattu pääosin STX Finland Oy:lle. Skanska ja STX Finland Oy ovat 20.12.2012 allekirjoittaneet esisopimuksen, jonka mukaisesti Skanskan tarkoituksena on ostaa Telakkarannan alueeseen kohdistuva maanvuokraoikeus ja alueella sijaitsevat rakennukset 30.6.2013 mennessä. Edellä mainitun sopimuksen voimassaoloaikaa on jatkettu 21.5.2013 allekirjoitetulla sopimuksella niin, että se on voimassa 31.12.2013 saakka ja 17.12.2013 allekirjoitetulla sopimuksella siten, että se on voimassa 30.6.2014 saakka. Lopullisen kaupan tapahtuessa mainittuun vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kuuluvat oikeudet ja velvoitteet siirtyisivät Skanskalle.

Kaupunginhallitus on päättänyt 28.6.2010 (834§) varata noin 10 085 m² osa-alueen tontista 20176/20 Skanskalle kiinteistökehitystä varten. Kiinteistölautakunta on 30.1.2013 (29 §) jatkanut varausta entisin ehdoin 31.12.2013 saakka. Varausehtojen mukaan Skanska ja Kaupunki neuvottelevat varausaikana muun ohella Telakkarannan alueen toteuttamiseen liittyvistä kiinteistö- ja muista järjestelyistä.

Alueella sijaitseva ns. Konepajan tontti 20176/17 on ollut Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän omistuksessa. Skanska on 5.7.2006 tehnyt esisopimuksen Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän kanssa tontin hankkimisesta omistukseensa.

Sittemmin Skanska on hankkinut tontin 20176/17 omistukseensa 20.12.2012 allekirjoitetulla kiinteistön kauppakirjalla.

Korkein oikeus on vahvistanut ratkaisullaan KKO 2005:42, että Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesällä on ns. vakaa hallintaoikeus 24 341,3 neliömetrin määräalaan, joka kuuluu nykyisen asemakaavan mukaan Kaupungin omistamaan tonttiin 20176/20. Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesä on siirtänyt tontin 20176/17 kaupan yhteydessä Skanskalle vakaaseen hallintaoikeuteen perustuvan saatavansa Kaupungilta. Kaupungin näkemyksen mukaan vakaaseen hallintaoikeuteen perustuva saatava on riidanalainen perusteeltaan ja määrältään.

Alueen asemakaavan muutoshanke käynnistyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittelyllä vuonna 2009. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Telakkarannan asemakaavalliset suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi vuonna 2010. Alueen suunnittelu käynnistyi elokuussa 2010 Skanskan ja kaupungin järjestämällä arkkitehtuurikilpailulla, jonka voittaneen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranbergin ehdotuksen pohjalta laadittiin alueelle asemakaavaluonnos.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on suunnitella Telakkarannan alue laadultaan korkeatasoiseksi kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa pidetään lähtökohtana voittaneen kilpailuehdotuksen perusratkaisuja ja laatutasoa sekä sitä, että alueesta tulee elävä kaupunkitila ja alueen merellisyys hyödynnetään mahdollisimman hyvin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2013 lähettää 14.8.2012 päivätyn ja 10.12.2013 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 (muodostuvat uudet korttelit 5130, 5131, 5132 ja 5133) kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Tämän esisopimuksen tarkoituksena on sopia toimenpiteistä sekä Kaupungin ja Skanskan välisistä sopimusjärjestelyistä, joita kaavan läpivieminen ja alueen toteuttaminen edellyttävät. Lisäksi tällä esisopimuksella on tarkoitus vahvistaa ne keskeiset periaatteet ja ehdot, joiden pohjalta lopulliset luovutus- ym. sopimukset tullaan laatimaan.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on, että koko Telakkarannan alue olisi valmiiksi rakennettu 31.12.2025 mennessä.

2.1. Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevat määräalat

Tämä kiinteistökaupan esisopimus koskee seuraavia liitekartasta 2 ilmeneviä Kaupungin omistamasta Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20176 tontista nro 20 (os. Telakkakatu 8) sekä osin liikennealueesta 5L100 muodostuvia asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 mukaisia suunniteltuja tontteja vastaavia määräaloja:

- Noin 2 457 m² suuruinen liitekartan osoittama (alue A) määräala suunnitellusta tontista 5132/1. Kaavakartan osoittama ko. alueeseen kohdistuva asuinrakennusoikeus on noin 2 550 k-m² ja liikerakennusoikeus noin 720 k-m².

- Yhteensä noin 3 552 m² suuruiset liitekartan osoittamat (alue B1 ja B2) määräalat (B1 noin 1 776 m² ja B2 noin 1 776 m²), jotka yhdessä vastaavat suunniteltua tonttia 5131/1. Kaavakartan osoittama suunnitellun tontin 5131/1 asuinrakennusoikeus on noin 9 200 k-m² ja liikerakennusoikeus noin 800 k-m².

  Alue B1:lle sijoittuva asuinrakennusoikeus on arviolta noin 4 600 k-m² ja liikerakennusoikeus noin 400 k-m². Alue B2:lle sijoittuva asuinrakennusoikeus on arviolta noin 4 600 k-m² ja liikerakennusoikeus noin 400 k-m².

- Noin 2 227 m² suuruinen liitekartan osoittama (alue C) määräala, joka vastaa suunniteltua tonttia 5130/1. Kaavakartan osoittama suunnitellun tontin 5130/1 asuinrakennusoikeus on noin 7 500 k-m² ja liikerakennusoikeus noin 600 k-m^2.

Tonttien 5132/1, 5131/1 ja 5130/1 lopulliset rakennusoikeusmäärät vahvistetaan lainvoimaisessa asemakaavassa.

Osapuolet toteavat, että mainittuihin alueisiin kohdistuu tai saattaa kohdistua tällä hetkellä rasitteita ja rasituksia.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tämä sopimus maakaaren tarkoittamana kiinteistökaupan esisopimuksena (2 luku 7 §) koske muita kuin tässä sopimuskohdassa (2.1.) mainittuja määräaloja ja niistä muodostettavia tontteja.

3. Toimenpiteet ja sopimusjärjestelyt

Osapuolet toteavat, että Telakkarannan alueen toteuttaminen edellyttää ainakin jäljempänä (kohdat 3.1.-3.4.) mainittuja toimenpiteitä ja sopimusjärjestelyjä.

Osapuolet pyrkivät kumpikin osaltaan myötävaikuttamaan toimenpiteiden ja sopimusjärjestelyiden toteutumiseen. Lopullisten kiinteistökauppojen toteuttamista koskevat edellytykset on kerrottu tarkemmin jäljempänä kohdassa 4.

3.1. Kaavamuutos

Kaupunki käsittelee Telakkarannan kaavamuutoksen normaalin kaavoitusprosessin mukaisesti. Tavoitteena on asemakaavan hyväksyminen ja voimaantulo 30.6.2014, mikäli kaavapäätöksestä ei valiteta hallinto-oikeuteen. Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tällä

sopimuksella sovita eikä voida sopia mainitun kaavapäätöksen sisällöstä.

3.2. Maankäyttösopimus, vakaa hallintaoikeus ja vuokraoikeuden siirto

Skanska ja Kaupunki tekevät kaupunginhallituksen 10.6.2013 (696 §) hyväksymän Skanskan omistamaa tonttia 20176/17 koskevan maankäyttösopimuksen sekä siihen liittyvät sopimukset mahdollisin osapuolten yhdessä sopimin muutoksin ja tarkistuksin.

Korkeimman oikeuden päätöksen mukainen tontin 20176/20 määräalaan kohdistuva vakaa hallintaoikeus kaikkine siihen liittyvine oikeuksineen siirretään erikseen tehtävän ja kaupungin toimivaltaisen viranomaisen hyväksymin sopimuksin Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesältä Kaupungille. Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesä ja Kaupunki ovat kesäkuussa 2013 allekirjoittaneet sopimuksen vakaan hallintaoikeuden lakkauttamisesta. Po. vakaa hallintaoikeus päätetään kaikilta osin ja tätä koskevat kiinteistörekisterimerkinnät poistetaan. Kaikki vakaaseen hallintaoikeuteen liittyvät vaatimukset kuitataan Kaupungin, Skanskan, ja tarvittaessa myös Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän välisin sopimuksin päättyneeksi siten, että Skanskalla ja konkurssipesällä ei ole oikeutta esittää vakaan hallintaoikeuden perusteella Kaupunkia kohtaan mitään vaatimuksia. Kaupungin ja Skanskan välisessä suhteessa asiasta tullaan sopimaan erikseen tehtävässä maankäyttösopimuksessa.

Skanskan ja STX Finland Oy:n välisen esisopimuksen mukaan Skanska ostaa sopimuksessa määriteltyjen kaupantekoedellytysten täyttyessä 30.6.2014 mennessä STX Finland Oy:n Telakkarannan alueeseen kohdistuvan vuokraoikeuden rakennuksineen ja hankkii tällä tavoin itselleen kaikki maanvuokrasopimukseen perustuvat oikeudet ja velvoitteet.

Vuokra-aluekartta on liitteenä 3.

3.3. Elävän musiikin yhdistys ELMUN korvaavat tilat

Kaupunki neuvottelee ja pyrkii sopimaan Elävän musiikin yhdistys ELMU:n (jäljempänä ”ELMU”) kanssa ELMUN toimintojen siirtämisestä kokonaisuudessaan nykyisistä tiloista (ns. Nosturi –rakennus) korvaaviin tiloihin jo ennen nykyisen vuokrasopimuksen päättymistä 31.12.2019, ja viimeistään 31.12.2017 mennessä, jotta Telakkarannan alue voidaan kehittää uuteen käyttöön mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti.

3.4. Tonttien luovutussopimukset

Mikäli jäljempänä kohdissa 4.-4.1.2. sovitut kiinteistökauppojen tekemiselle asetetut edellytykset täyttyvät, Kaupunki ja Skanska tai määräämänsä tekevät tarvittavat kiinteistökaupat yhdessä neuvotelluin sekä kaupungin toimivaltaisen viranomaisen hyväksymin ehdoin.

Kauppojen ehdot perustuvat tällöin tähän esisopimukseen sekä kaupungin kiinteistönkaupoissa tavanomaisesti noudattamiin ehtoihin.

Lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatettavat yleiset ehdot ovat tämän sopimuksen liitteenä 4.

Mikäli tämän kiinteistökaupan esisopimuksen kohdassa 2.1. mainittu määräala / määräalat ja niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit toteutetaan mallilla, jossa tontti myydään Skanskan valitsemalle sijoittajalle, joka vuokraa tontin edelleen Skanskan perustamalle asuntoyhtiölle (ns. valinnainen vuokratontti-malli), noudatetaan soveltuvin osin normaaleja kiinteistökaupan ehtoja kuitenkin niin, että Kaupungilla on oikeus tehdä niihin tarpeellisiksi katsomansa muutokset siten, ettei Kaupungin asema objektiivisesti arvioiden heikkene ja luovutusten alkuperäinen tarkoitus toteutuu.

4 Sopimusjärjestelyn toteuttamisen edellytykset

Jäljempänä kohdissa 4.1.1 ja 4.1.2. on määritelty tonttikohtaisesti ne edellytykset, joiden täyttyessä osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan järjestelyn toteuttamisen edellyttämät lopulliset kauppakirjat ja muut asiakirjat tässä sopimuksessa asetettujen määräaikojen puitteissa.

4.1. Kiinteistökauppoja koskevat yleiset edellytykset

Kaikkien tonttien kiinteistökauppojen osalta kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä ovat:

- Asemakaavan muutos nro 12100 tulee voimaan kortteleiden 5132, 5131 ja 5130 osalta sisällöltään olennaisin osin kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymän kaavamuutosehdotuksen mukaisena**.**

- Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän vakaa hallintaoikeus ja kaikki siihen perustuvat eri osapuolten vaatimukset päätetään edellä kohdassa 3.2. mainituin tavoin.

- Skanska allekirjoittaa edellä kohdassa 3.2. mainitun maankäyttösopimuksen sekä siihen liittyvät sopimukset ja noudattaa näissä asetettuja ehtoja.

- Skanska hankkii edellä Telakkarannan alueeseen kohdistuvan STX Finland Oy:n vuokraoikeuden rakennuksineen kohdassa 3.2. mainituin tavoin tai ottaa muutoin vastattavakseen kaikista po. vuokraoikeuden mukaisista vastuista ja velvoitteista.

Kaupungilla on oikeus tässä ja jäljempänä mainittujen edellytysten täytymisestä huolimatta seuraamuksitta pidättäytyä tontin/tonttien kaupan tekemisestä, mikäli Skanska on olennaisesti rikkonut tämän esisopimuksen tai jo tehtyjen kiinteistökauppojen ehtoja eikä kirjallisesta kehotuksesta huolimatta ilman aiheetonta viivytystä korjaa laiminlyöntiään.

4.1.1. Tontin 5132/1 (KTYA/s) osan kaupan edellytykset ja määräajat

Kaupunki sitoutuu myymään ja Skanska tai määräämänsä sitoutuu ostamaan edellä kohdassa 2.1. tarkemmin määritellyn kaupungin omistaman osan suunnitellusta tontista 5132/1, mikäli edellä kohdassa 4.1. esitetyt ehdot täyttyvät.

Edellytysten täyttyessä tontin 5132/1 osaa koskeva kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos nro 12100 on tullut voimaan.

Tontin 5132/1 osaa koskeva kauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa tämän esisopimuksen kohdan 4.5. mukaisesti määräytyvään kauppahintaan. Mahdollisen lisäkauppahinnan maksamisen osalta noudatetaan sitä, mitä kohdassa 4.5.1. on erikseen sanottu.

Omistus- ja hallintaoikeus tontin 5132/1 osaan siirtyvät Skanskalle tai sen määräämälle kauppakirjan allekirjoituksin.

4.1.2. Tontin 5130/1 (AK) sekä tontin 5131/1 (AK) kaupan edellytykset ja määräajat

Kaupunki sitoutuu myymään ja Skanska tai määräämänsä sitoutuu ostamaan edellä kohdassa 2.1. tarkemmin määritellyt kaupungin omistamat suunnitellut tontit 5130/1 ja 5131/1 edellä kohdassa 4.1. esitettyjen sekä seuraavien edellytysten täyttyessä:

Tontin 5131/1 osa-alue B1:n ja osa-alue B2:n sekä tontin 5130/1 kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa 3.3. mainittu osittain tontilla 5131/1 ja osittain tontilla 5130/1 sijaitseva ns. Nosturirakennus on siirtynyt Kaupungin suoraan hallintaan, kuitenkin aikaisintaan kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun alueen asemakaava on saanut lainvoiman.

Omistus- ja hallintaoikeus tontin 5131/1 osa-alue B1:n ja B2:n sekä tontin 5130/1 osalta siirtyvät Skanskalle tai sen määräämälle kauppakirjan allekirjoituksin.

Tontin 5131/1 osa-alue B1:n kauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa tämän esisopimuksen kohdan 4.5. mukaisesti määräytyvään kauppahintaan. Mahdollisen lisäkauppahinnan maksamisen osalta noudatetaan sitä, mitä kohdassa 4.5.1 on erikseen sanottu.

Tontin 5131/1 osa-alue B2:n kauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan tämän esisopimuksen kohdan 4.5. mukaisesti määräytyvään kauppahintaan, kun ao. osa-alueella ryhdytään varsinaiseen talonrakentamiseen liittyviin toimenpiteisiin, kuten rakennuksen runkoelementtien asentamiseen. Tontin 5131/1 osa-alue B2:n kauppahinta on kuitenkin maksettava viimeistään kahdeksantoista (18) kuukauden kuluessa tontin 5131/1 osa-alue B1:n ja osa-alue B2:n sekä tontin 5130/1 kauppakirjan allekirjoittamisesta. Mahdollisen

lisäkauppahinnan maksamisen osalta noudatetaan sitä, mitä kohdassa 4.5.1. on erikseen sanottu.

Tontin 5130/1 kauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan tämän esisopimuksen kohdan 4.5. mukaisesti määräytyvään kauppahintaan, kun ao. tontilla ryhdytään varsinaiseen talonrakentamiseen liittyviin toimenpiteisiin, kuten rakennuksen runkoelementtien asentamiseen. Tontin 5130/1 kauppahinta on kuitenkin maksettava viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa tontin 5131/1 osa-alue B2:n kauppahinnan suorittamisesta. Mahdollisen lisäkauppahinnan maksamisen osalta noudatetaan sitä, mitä kohdassa 4.5.1. on erikseen sanottu.

Vaihtoehtoisesti tontin 5131/1 osa-alue B1:n ja osa-alue B2:n sekä tontin 5130/1 kauppakirjat voidaan tehdä ja allekirjoittaa vaiheittain edellä kuvattujen maksupostien mukaisessa aikataulussa. Tällöin kaupan kohteena olevaa osa-aluetta tai tonttia koskeva kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan ja omistus- ja hallintaoikeus siirtyy kaupanteossa. Mahdollisen lisäkauppahinnan maksamisen osalta noudatetaan sitä, mitä kohdassa 4.5.1. on erikseen sanottu.

4.1.3. Vakuudet

Siltä varalta, että tontin 5131/1 osa-alue B1:n ja osa-alue B2:n sekä tontin 5130/1 kauppakirjat tehdään yhdellä kertaa, Skanska valtuuttaa tämän esisopimuksen allekirjoituksin Helsingin kaupungin kiinteistöviraston hallinto- ja/tai tonttiosaston tai näiden määräämän hakemaan Skanskan kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen/kiinnitykset tontin 5131/1 osa-alue B2:een sekä tonttiin 5130/1 mainittujen tonttien kauppahinnan maksamisen vakuudeksi. Kiinnitys/kiinnitykset haetaan tontin 5131/1 osa-alue B1:n ja osa-alue B2:n sekä tontin 5130/1 kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tai välittömästi tämän jälkeen.

Samalla Skanska määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen/kiinnitysten vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava kiinteistöviraston hallinto-osastolle.

Skanska tai sen määräämä tontin ostaja luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat Kaupungille tontin 5131/1 osa-alue B2:n sekä tontin 5130/1 kauppahinnan maksamisen vakuudeksi.

Kiinnityksen/kiinnitysten suuruus on yhteensä enintään kaksikymmentäviisimiljoonaa kolmesataatuhatta (25 300 000) euroa.

Tontin 5131/1 osa-alue B2:n kauppahinnan maksamisen yhteydessä Kaupunki luovuttaa Skanskalle panttikirjat, joiden arvo on yhteensä enintään yhdeksänmiljoonaa kolmesataaviisikymmentätuhatta (9 350 000) euroa. Skanska huolehtii tämän jälkeen kiinnityksen/kiinnitysten kuolettamisesta.

Tontin 5130/1 kauppahinnan maksamisen yhteydessä Kaupunki luovuttaa Skanskalle panttikirjat, joiden arvo on yhteensä enintään viisitoistamiljoonaa yhdeksänsataaviisikymmentätuhatta (15 950 000)

euroa. Skanska huolehtii tämän jälkeen kiinnityksen/kiinnitysten kuolettamisesta.

Mikäli Skanska tai sen määräämä tontin ostaja jättää tähän kiinteistökaupan esisopimukseen perustuvat edellä kohdassa 4.1.2. mainitut kauppahinnat kokonaan tai osittain maksamatta, eikä kirjallisen maksukehotuksen saatuaan kahden (2) kuukauden kuluessa suorita maksuja eikä Kaupunki tämän esisopimuksen kohdan 4.3. perusteella myönnä määräaikoihin pidennystä, on Kaupungilla oikeus Skanskaa tai sen määräämää tontin ostajaa enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Kaupungilla on oltava Skanskan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama viidensadantuhannen (500 000) euron omavelkainen takaus tai muu vastaavan suuruinen Kaupungin hyväksymä vakuus, joka on voimassa siihen asti, kunnes Telakkarannan alueen tontit on rakennettu täysin valmiiksi ja Skanska on muutoinkin suorittanut kaikki tähän esisopimukseen ja sen liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 31.12.2022 saakka.

Skanskalla on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

Skanska on luovuttanut tämän esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X Pankki Oyj:n antaman viidensadantuhannen (500 000) euron suuruisen omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxxx, joka on voimassa xx.xx.20xx saakka.

Skanska sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy katkeamattomana edellä mainitun määräajan loppuun saakka.

4.2. Telakkarannan tonttien valmistumisen määräajat

Edellä kohdassa 2.1. mainitut tontit on kokonaisuudessaan rakennettava valmiiksi viimeistään kymmenen (10) vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen nro 12100 lainvoimaistumisesta edellyttäen, että ns. Nosturi -rakennus siirtyy Kaupungin välittömään hallintaan viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen nro 12100 lainvoimaistumisesta. Mikäli Nosturi -rakennuksen vapautuminen tästä viivästyy, valmistumisajankohtaa siirretään viivästystä vastaavalla määrällä.

Mikäli Telakkarannan alueen tonttien toteuttamisen edetessä tai muuten käy ilmeiseksi, että Skanska ei pysty noudattamaan tonttien valmistumiselle edellä asetettua määräaikaa, eikä Kaupunki tämän esisopimuksen kohdan 4.3. perusteella myönnä määräajan pidentämistä, on Kaupungilla oikeus periä Skanskalta sopimussakkoa tämän esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämä ei vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös mahdollisesti jo tehtyjen kiinteistökauppojen perusteella, mikäli Skanska on rikkonut niiden ehtoja, tai rajoita Kaupungin oikeutta mahdollisen vahingonkorvauksen perimiseen. Mahdollisen sopimusrikkomuksen arviointi ja

sopimussakon periminen tällä perusteella tulee kyseeseen aikaisintaan, kun viisi (5) vuotta on kulunut asemakaavan lainvoimaistumisesta.

4.3. Määräaikojen mahdollinen siirtäminen

Tämän kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoituksena on, että edellä kohdassa 2.1. mainitut tontit on kokonaisuudessaan rakennettu valmiiksi viimeistään kymmenen (10) vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen nro 12100 lainvoimaistumisesta, ja että tonttien kiinteistökaupat tehdään ja niiden kauppahinnat maksetaan tässä esisopimuksessa asetettujen määräaikojen puitteissa. Skanskan tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon määräajat ja myötävaikuttaa niiden toteutumiseen.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä myöntää kiinteistökauppojen kauppahinnan maksamisen ja tonttien valmistumisen määräaikoihin pidennystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan. Määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikakohtaisesti, eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan kulloinkin kyseessä olevan kiinteistökaupan kauppahinnan maksamisen hetkellä niin heikko, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ole, koska niille ei todennäköisesti tulla saamaan ostajia ja/tai vuokralaisia tai niiden rakentamiseen ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia tai rahoittajia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävin ehdoin. Edellä esitetystä riippumatta asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Skanskalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Mikäli jonkin kiinteistökaupan kauppahinnan maksaminen tai Telakkarannan alueen tonttien valmistuminen tässä esisopimuksessa asetettujen määräaikojen mukaisesti ei em. syistä ole mahdollista, on Skanska viipymättä velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle. Ilmoitukseen on sisällytettävä se määräaika, jonka siirtämistä haetaan, siirron toivottu pituus (enintään 1 vuosi), kattavat perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen määräajan siirron hyväksyttävinä pidettävistä syistä sekä selvitys siitä, missä aikataulussa loput Telakkarannan tonttien / alueiden kiinteistökauppojen kauppahinnat maksetaan ja alueen tontit rakennetaan kokonaisuudessaan valmiiksi tämän esisopimuksen määräaikojen mukaisesti.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Ilmoitus määräajan pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan Skanskalle tiedoksi kirjallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että em. määräaikojen siirtotilanteessa osapuolet eivät ole oikeutettuja irtisanomaan tätä esisopimusta tai sen nojalla mahdollisesti tehtyjä muita sopimuksia. Kaupungilla ei myöskään ole oikeutta sopimussakkoihin tällä perusteella.

Määräaikojen mahdollinen siirtäminen koskee ainoastaan tontin 5131/1 osa-alue B2:n ja tontin 5130/1 kauppahintojen maksamiselle sekä Telakkarannan alueen tonttien valmistumiselle tässä esisopimuksessa asetettuja määräaikoja.

4.4. Esisopimuksen raukeaminen kohdassa 4.1.2. mainittujen tonttien/alueiden osalta ja korvaavien tonttien osoittaminen

Mikäli kohdassa 3.3. mainittu osittain tontilla 5130/1 ja osittain tontilla 5131/1 sijaitseva ns. Nosturirakennus ei ole 31.3.2020 mennessä siirtynyt Kaupungin vapaaseen omistajahallintaan ja elleivät osapuolet toisin sovi, esisopimus raukeaa näiden tonttien/alueiden osalta. Kaupunki menettelee tällöin näiden osalta parhaaksi katsomallaan tavalla eikä osapuolilla ole oikeutta vaatia toisiltaan puolin eikä toisin mitään korvauksia.

Skanska on mainitussa tilanteessa velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan omistamansa Telakkarannan alueen tontit ja niitä palvelevat pysäköinti- ja muut tilat rakennusteknisesti ja toiminnallisesti siten, että vastaisuudessa toteutettavaksi tulevat tontit 5130/1 ja 5131/1 ovat ilman erityisiä vaikeuksia ja lisäkustannuksia toteutettavissa omina hankekokonaisuuksinaan. Skanska on tällöin muun ohella velvollinen kohtuullisin ja tavanomaisin ehdoin sekä korvauksin sallimaan korttelia nro 5132 ja korttelia 5131 palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen käytön tontin 5130/1 ja tontin 5131/1 alueille vastaisuudessa rakennettaviin pysäköintilaitoksiin tapahtuvaan ajoon ja kulkuun.

Skanska on mainitussa tilanteessa velvollinen kustannuksellaan laatimaan teknisen viitesuunnitelman edellä mainitun velvoitteen täyttämisen todentamiseksi. Viitesuunnitelmassa on tällöin muun ohella esitettävä ne keskeiset tekniset suunnittelu- ja toteutusratkaisut sekä muut toimenpiteet, joilla tontin 5130/1 sekä tontin 5131/1 alle vastaisuudessa toteutettavat pysäköintilaitokset on liitettävissä tekniseksi ja toiminnalliseksi osaksi Skanskan toteuttamaa pysäköintilaitosta. Viitesuunnitelma on esitettävä Kaupungin hyväksyttäväksi ja luovutettava Kaupungin vapaaseen käyttöön.

Mikäli esisopimus tontin 5130/1 sekä tontin 5131/1 osalta kohdassa 4.1.2. ja 4.4 mainitusta syystä raukeaa, Kaupunki sitoutuu myöhemmin tehtävällä erillisellä varauspäätöksellä varaamaan Skanskalle myöhemmin yksilöitävän asuinkerrostalotontin/-tontit (AK) seuraavin ehdoin:

a.
Varaamisen edellytyksenä on, että Skanska on noudattanut tämän esisopimuksen ja tehtyjen kiinteistökauppojen ehtoja.

b

Tontti/tontit varataan ensisijaisesti Länsisataman Jätkäsaaren Saukonlaiturin asemakaavan nro 12020 rajaamalta alueelta ja toissijaisesti muualta Jätkäsaaren osayleiskaavan nro 11350 rajaamalta alueelta.

c.
Tontin/tonttien rakennusoikeus on noin 7 000-10 000 k-m².

d.
Tontti/tontit varataan vapaarahoitteiseen omistus asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja.

e.
Kaupunki päättää mahdollisista muista varausehdoista, tontin luovutusmuodosta, -ehdoista sekä -hinnasta myöhemmin Skanskan kanssa neuvoteltuaan. Varattavat tontit luovutetaan tällöin käypään arvoon, joka varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimin arvioin.

4.5. Tonttien luovutushinnan määräytyminen

Kohdassa 2.1. mainittujen määräalojen ja niistä vastaisuudessa muodostettavien tonttien kauppahinta määräytyy seuraavasti ja jäljempänä sovittujen periaatteiden mukaan:

Suunnitellun tontin 5132/1 osasta (alue A) muodostettavan tontin asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1.600 euroa / k-m².

Mikäli suunnitellun tontin 5132/1 osasta (alue A) muodostettavalle tontille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta on suurempi kuin 7.000 € / as-m², on kaupungilla oikeus periä tontista lisäkauppahintaa.

Lisäkauppahintaa peritään 25 % siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 7.000 € / as-m².

Suunnitellun tontin 5131/1 osa-alueesta B1 (alue B1) sekä osa-alueesta B2 (alue B2) muodostettavien tonttien asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1.800 euroa / k-m².

Mikäli suunnitellun tontin 5131/1 osa-alueista B1 (alue B1) sekä B2 (alue B2) muodostettaville tonteille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta on suurempi kuin 8.000 € / as-m², on kaupungilla oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa.

Lisäkauppahintaa peritään 25 % siltä osin kuin suunnitellun tontin 5131/1 osa-alueista B1 (alue B1) sekä B2 (alue B2) muodostettaville tonteille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 8.000 € / as-m².

Suunnitellusta tontista 5130/1 (alue C) muodostettavan tontin asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1.800 euroa / k-m².

Mikäli suunnitellusta tontista 5130/1 (alue C) muodostettavalle tontille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta on suurempi kuin 8.000 € / as-m², on kaupungilla oikeus periä tontista lisäkauppahintaa.

Lisäkauppahintaa peritään 25 % siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 8.000 € / as-m².

Myytäville tonteille (alueet A, B1, B2 ja C) toteutettavan liike-, hotelli- ja toimistorakennusoikeuden kiinteä yksikköhinta on 800 € / k-m².

Tontilla 5132/1 (alue A) sijaitsevan rakennuksen nro 11 (säilytettävä ns. messinkivalimorakennus) rakennusoikeuden yksikköhinta on 600 € / k-m². Kyseisen rakennuksen osalta kauppahinnan määräytymisen lähtökohtana pidetään sitä, että toteutettava rakennusoikeus on 470 k-m². Kauppahintaa tarkistetaan kuitenkin rakennusluvasta ja / tai rakennuslupapiirustuksista ilmenevän käytettävän rakennusoikeuden mukaan.

Kunkin tontin vähimmäismyyntihinta määräytyy edellä mainituin tavoin määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan sekä tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Kauppahintaa peritään kaikissa tapauksissa vähintään kunkin tontin kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden osalta. Mikäli lainvoimaisesta rakennusluvasta todettava rakennusoikeus ylittää kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden, Kaupungilla on oikeus periä kauppahintaa myös ylityksen osalta. Kauppahintaa ei kuitenkaan peritä siltä osin, kuin asemakaavamääräykset sallivat rakentamisen kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tonteille rakennettavat asunnot tulee myydä kulloinkin käypään arvoon ja asunnot tulee tarjota avoimesti kuluttajien ostettavaksi omistusasuntotarkoituksiin, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Skanska on velvollinen pidättäytymään kaikista sellaisista toimista, jotka ovat omiaan aiheuttamaan Kaupungille tulonmenetystä tontin lisäkauppahinnan alenemisen johdosta.

Tonttien kauppahinnan maksamisen ajankohdat on ilmoitettu tämän esisopimuksen kohdissa 4.1.1. ja 4.1.2. sekä lisäkauppahinnan osalta jäljempänä kohdassa 4.5.1.

4.5.1. Tonttien lisäkauppahinnan maksaminen

Edellä kohdassa 4.5. tarkoitettu lisäkauppahinta määritetään kulloinkin kyseessä olevan tontin osalta toteutuneiden velattomien asuntojen kauppahintojen perusteella viimeistään 2 kuukauden kuluttua siitä, kun kaikki kulloinkin kyseessä olevan asunto-osakeyhtiön asunnot on myyty. Mikäli asuntoja on vielä myymättä kahta (2) kuukautta ennen kulloinkin kyseessä olevaa tonttia omistamaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalain mukaista hallinnon luovuttamista asunnon ostajille, määritetään lisäkauppahinta jo toteutuneiden

asuntojen velattomien kauppahintojen perusteella sekä vielä tällöin myymättömien asuntojen osalta voimassaolevan myyntihinnaston mukaisten asuntojen velattomien kauppahintojen perusteella. Mikäli tällöin myymättä olevat asunnot myydään voimassaolevaa myyntihinnastoa korkeammalla hinnalla, tarkistetaan perittävää lisäkauppahintaa tätä vastaavasti.

Mikäli tontti toteutetaan mallilla, jossa tontti myydään Skanskan osoittamalle sijoittajalle, joka vuokraa tontin edelleen Skanskan perustamalle asuntoyhtiölle siten, että asuntoyhtiöllä on osto-optio tonttiin (ns. valinnainen vuokratontti-malli), kyseessä olevan tontin lisäkauppahinta määritetään tontille rakennettavien asuntojen myyntihinnaston mukaisen yhteenlasketun velattoman kauppahinnan perusteella ennen kuin asunnot laitetaan myyntiin asuntokauppalain tarkoittamalla tavalla. Mikäli asunnot myydään voimassaolevaa myyntihinnastoa korkeammalla hinnalla, tarkistetaan perittävää lisäkauppahintaa tätä vastaavasti. Edelleen lisäkauppahintaa määritettäessä asuntojen ostajien lunastettavaksi tarjottavat tonttiosuudet lisätään yhteenlaskettuun velattomaan kauppahintaan kuitenkin niin, että lunastettaviin tonttiosuuksiin sisältyviä tehtyyn tonttikauppaan perustuvia varainsiirtoveroja ja kuluja sekä mahdollisia elinkustannusindeksikorotuksia ei huomioida.

Skanska on velvollinen luovuttamaan Kaupungille myytyjen asuntojen kauppakirjat ja muut lisäkauppahinnan määrittämisen kannalta tarpeelliset asiakirjat sekä selvityksen mahdollisesta lisäkauppahinnasta ja sen määrästä viipymättä, kun lisäkauppahinnan määräytymisen perusteet kulloinkin kyseessä olevan tontin osalta ovat selvillä.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun Skanskalle ja/tai sen perustamalle asunto-osakeyhtiölle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

Skanska sitoutuu maksamaan mahdollisen lisäkauppahinnan, vaikka ensisijainen maksuvelvoite olisikin perustetulla asunto-osakeyhtiöllä, jonka hallinto on luovutettu sen osakkeenomistajille. Mikäli tontti toteutetaan mallilla, jossa tontti myydään Skanskan valitsemalle sijoittajalle, joka vuokraa tontin edelleen Skanskan perustamalle asuntoyhtiölle (ns. valinnainen vuokratontti-malli), lisäkauppahinnan maksusta vastaa tontin omistaja.

5. Muut ehdot

5.1. Skanskan toteutusvelvollisuudesta

Kaikki tässä sopimuksessa tarkoitetut Telakkarannan alueen tontit toteutetaan rakennuttajan (Skanska) kokonaisvastuuperiaatteella. Skanska on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan kaikki myytävät tontit kokonaisuudessaan täysin valmiiksi tämän esisopimuksen ja myöhemmin laadittavien kiinteistökauppojen kauppakirjojen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Skanska on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Skanska on edelleen velvollinen noudattamaan tonteille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Skanska vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista tässä esisopimuksessa tarkoitetuista Telakkarannan alueen tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

5.2. Pysäköintilaitosten toteuttamisen edellyttämien maanalaisten määräalojen vuokraaminen

Kaupunki vuokraa tarvittaessa tontin 5132/1 osaa koskevan kaupan yhteydessä Skanskalle tai sen perustamalle yhtiölle / yhtiöille tai perustettavan yhtiön / yhtiöiden lukuun Merimiehenkadun alapuolelta pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämän maanalaisen määräalan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Kaupunki vuokraa tarvittaessa tontin 5131/1 osa-alue B1:n ja osa-alue B2:n sekä tontin 5130/1 kaupan yhteydessä Skanskalle tai sen perustamalle yhtiölle / yhtiöille tai perustettavan yhtiön / yhtiöiden lukuun Punavuorenkadun alapuolelta pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämän maanalaisen määräalan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Vuokrausten osalta noudatetaan Kaupungin maanalaisten alueiden vuokrauksissa tavanomaisesti noudattamia ehtoja. Vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa. Vuokran määrä sidotaan virallisen elinkustannusindeksin kehitykseen.

Vuokralainen tai vuokralaiset ovat velvollisia esittämään pysäköintilaitosta /-laitoksia koskevat suunnitelmat rakennusviraston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista sekä hankkimaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta mainitun pysäköintilaitoksen /-laitosten toteuttamisen mahdollisesti edellyttämät sijoitus- ja muut luvat.

5.3. Konepaja- ym. rakennusten suunnittelusta aiheutuvien kulujen kattaminen

Osapuolet toteavat, että kumpikin osapuoli vastaa omalta osaltaan tämän sopimuksen allekirjoittamiseen mennessä syntyneistä selvitys-, suunnittelu ja muista kuluista, joita osapuolelle on syntynyt tutkittaessa mahdollisuutta ELMU:n toimintojen siirtämiseksi Konepaja- ym. rakennuksiin.

Osapuolet toteavat vielä, että Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen teettämien Konepaja- ym. rakennuksia koskevien haitta-

ainetutkimusten ja muiden mahdollisten tutkimusten hyödyntämisestä on sovittava erikseen tilakeskuksen kanssa.

5.4. Vastuu pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ja rakennusten purkamisesta

Skanska on tietoinen, että Telakkarannan alueella on harjoitettu toimintaa, joka on aiheuttanut maaperän ja sedimenttien pilaantumista.

Skanska vastaa kustannuksellaan pilaantuneen maaperän ja sedimenttien puhdistamisesta tämän esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä omistamillaan alueilla sekä STX Finland Oy:n maanvuokraoikeuden mukaisella vuokra-alueella sen ostaessaan. Osapuolet toteavat, että rakentamis- ja korjaustoimenpiteet pyritään suunnittelemaan ja toteuttamaan niin, ettei sedimenttejä tarvitse puhdistaa.

Lähtökohtana on, että Skanska suorittaa tarvittavat viranomaispäätösten edellyttämät pilaantuneen maaperän puhdistustoimenpiteet talonrakentamisen yhteydessä tämän kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamien alueiden osalta myös siltä osin kuin ne kuuluvat Kaupungin puhdistusvastuulle. Kaupunki korvaa tällöin Skanskalle tavanomaiseen maanrakentamiseen nähden ylimääräiset kulut Kaupungin tavanomaisesti noudattaman käytännön mukaisesti.

Kaikki puhdistamistoimenpiteet tulee suorittaa viranomaismääräysten edellyttämällä tavalla ja tasoon ottaen huomioon tonttien ja alueiden kaavamuutoksessa nro 12100 osoitettu käyttötarkoitus.

Kaupunki ja Skanska toteuttavat puhdistustöiden valmistelun yhteistyössä siten, että molemmilla osapuolilla on riittävässä määrin mahdollisuus osallistua toimenpiteiden valmisteluun siltä osin kuin ne vaikuttavat rakentamisen aikatauluihin ja puhdistuskustannusten muodostumiseen. Puhdistustöiden valmisteluun sisältyy mm. tarvittavat maaperän pilaantuneisuustutkimukset, kunnostussuunnitelman laatiminen ja ilmoitus tai lupahakemus ympäristökeskukselle.

Skanska vastaa kustannuksellaan tämän kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevien määräalojen alueella ja niiden maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista ja muista vastaavista, ja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan ne uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Skanska vastaa edellä mainittujen rakennus- ja muiden jätteiden ym. poistamisesta myös siltä osin, kuin ne sijoittuvat yleisille alueille tai muille alueille, joilla Skanska vastaa pilaantuneen maaperän ja sedimenttien puhdistamisesta.

Kaupungin ja Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle tulevat alueet on esitetty vastuunjakokartassa, joka on liitteenä 5.

Tonttikohtaiset pilaantuneen maaperän puhdistamiseen liittyvät ehdot ilmenevät lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatettavista yleisistä ehdoista, jotka ovat sopimuksen liitteenä 4.

Skanskalla on tämän esisopimuksen perusteella oikeus hakea asemakaavan muutoksen nro 12100 mukaisten tonttien 5130/1 ja 5131/1 alueella sijaitsevan ns. Nosturirakennuksen purkulupaa.

Skanskalla tai sen määräämällä on oikeus purkaa Nosturirakennus, kun tontin 5131/1 osa-alue B2:n kauppakirja on allekirjoitettu ja kun Kaupunki on luovuttanut kaupanteon yhteydessä tai mahdollisimman pian erikseen tehtävin sopimuksin Nosturirakennuksen korvauksetta Skanskalle tai sen määräämälle purkamista varten. Nosturirakennuksen purkutöiden suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Kaupungin kanssa.

Lähtökohtana on, että Skanska tai määräämänsä suorittaa Nosturirakennuksen purkutoimenpiteet. Tällöin Skanska tai määräämänsä on velvollinen purkamaan Nosturirakennuksen Telakkarannan tonttien rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Skanska on lisäksi velvollinen tekemään Kaupungille tarjouksen työ- ja hintaerittelyineen tarvittavista Nosturirakennuksen purkutoimenpiteistä, jonka perusteella Kaupungilla on oikeus tehdä tilaus Skanskalta. Mikäli edellä mainittujen purkutöiden suorittamisesta tai niihin liittyvistä kustannuksista ei päästä sopimukseen, on Kaupungilla oikeus teettää em. purkutyöt kolmannella osapuolella erikseen tehtävän sopimuksen mukaan.

Nosturirakennus sijaitsee Kaupungin puhdistus- ja purkuvastuulle kuuluvalla alueella, joten Kaupunki vastaa Nosturirakennuksen purkukustannuksista.

Skanska vastaa kustannuksellaan uudisrakentamisen sekä yleisten alueiden rakentamisen edellyttämässä laajuudessa muista mahdollisesti tarvittavista vanhojen rakennusten ja rakennelmien purkamisesta siltä osin, kuin nämä sijoittuvat alueelle, joka kuuluu Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle. Siltä osin kuin purkukustannukset kohdistuvat Kaupungin puhdistus- ja purkuvastuulle kuuluvalle alueelle, vastaa Kaupunki näistä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli muita purettavia rakennuksia tai rakennelmia sijoittuu Kaupungin purkuvastuulla oleville alueille, lähtökohtana on, että Skanska suorittaa tarvittavat rakennusten yms. purut myös tältä osin. Tällöin Skanska on velvollinen tekemään Kaupungille tarjouksen työ- ja hintaerittelyineen tarvittavista rakennusten yms. purkutoimenpiteistä, jonka perusteella Kaupungilla on oikeus tehdä tilaus Skanskalta. Mikäli edellä mainittujen purkutöiden suorittamisesta tai niihin liittyvistä kustannuksista ei päästä sopimukseen, on Kaupungilla oikeus teettää em. purkutyöt kolmannella osapuolella erikseen tehtävän sopimuksen mukaan.

Skanska ja Kaupunki vastaavat kustannuksellaan niiden puhdistus- ja purkuvastuulle kuuluvilla alueilla sijaitsevien muiden mahdollisesti purettavien rakennusten ja rakennelmien purkamisen edellyttämien viranomaislupien hakemisesta. Mainittujen lupien hakeminen tehdään yhteistyössä, mikäli rakennukset tai rakennelmat sijoittuvat osittain

Skanskan ja osittain Kaupungin puhdistus- ja purkuvastuulle kuuluville alueille.

Kaupunki on velvollinen huolehtimaan siitä, että tarvittavat rakennusten purkuluvat sen puhdistus- ja purkuvastuulle kuuluvilla alueilla haetaan hyvissä ajoin ja purkutyöt suoritetaan (mikäli Skanska ei niitä suorita) sillä tavoin, että alueen toteutus ei näistä syistä olennaisesti viivästy siitä, mitä tässä sopimuksessa on sovittu.

Mikäli tässä sopimuskohdassa tarkoitetuista viranomaisluvista valitetaan, ei Kaupunki vastaa tästä aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

5.5. Telakkanosturi

Skanska luovuttaa korvauksetta Kaupungille tontin 20176/17 kulmalla olevan telakkakäytössä olleen nosturin sellaisenaan tontin 5131/1 osa-alue B1:n ja osa-alue B2:n sekä tontin 5130/1 kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tai muuna Kaupungin määräämänä ajankohtana edellyttäen, että telakkanosturi on määrätty suojeltavaksi / säilytettäväksi asemakaavan muutoksessa nro 12100.

Kuva nosturista on liitteenä 6.

5.6. Rakennuksen 14 (ns. Saharakennus) käyttö

Kaupungilla on harkintansa mukaan oikeus edellyttää, että Skanska luovuttaa kohtuullisin ehdoin po. saharakennuksen teknisestä arvosta Kaupungin osoittamalle taholle, joka saneeraa rakennukseen mainitut tilat. Tällöin rakennusta varten muodostetaan tarkoituksenmukainen oma tontti, jonka Kaupunki vuokraa rakennuksen luovutuksensaajalle. Mikäli rakennuksen teknisestä arvosta ei päästä yksimielisyyteen, sen määrittää osapuolten yhdessä nimeämä ulkopuolinen asiantuntija. Skanska vastaa rakennuksessa mahdollisesti olevien haitta-aineiden poistamisesta.

Mikäli kaupunki ei ole 31.12.2015 mennessä osoittanut rakennukselle käyttäjää, Skanska voi menetellä rakennuksen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Tällöin Kaupunki vuokraa rakennusta varten muodostettavan oman tontin Skanskalle tai sen määräämälle erikseen sovittavin ehdoin.

Saharakennuksen sijaintikartta on liitteenä 7.

5.7. Tonttien tonttijako, lohkominen ja rekisteröinti

Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevista kohdassa 2.1. mainituista määräaloista on muodostettava erilliset kiinteistöt ennen kulloinkin kyseessä olevien määräalojen kiinteistökauppojen tekemistä.

Skanska on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontteja koskevan tonttijaon, tonttien lohkomisen ja niiden rekisteröimisen.

5.8. Erimielisyyksien ratkaisu

Tästä esisopimuksesta ja myöhemmin varsinaisesta kaupasta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten keskinäisin neuvotteluin.

Riitaisuudet, joita ei voida edellä todetun mukaisesti ratkaista, ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

5.9. Sopimussakko

Mikäli Skanska kieltäytyy tässä esisopimuksessa kuvatun järjestelyn toteuttamisesta tässä esisopimuksessa mainittujen lopullisten kiinteistökauppojen tekemiseksi asetettujen edellytysten täytyttyä tai muuten rikkoo tämän esisopimuksen ehtoja, Kaupunki on oikeutettu saamaan mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkona kulloinkin enintään 300.000 euroa.

Ellei erikseen toisin sovita, lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatettava sopimussakko on 10 % kulloisestakin kauppahinnasta.

6. Esisopimuksen voimassaolo ja siirtäminen

Tämä esisopimus on voimassa siihen asti, kunnes edellä kuvattuja järjestelyitä koskevat sitovat sopimukset on allekirjoitettu, kuitenkin enintään 31.12.2021 asti, ellei edellä tai jäljempänä mainitusta muuta johdu.

Kaupungilla on seuraamuksitta oikeus määrätä esisopimus kokonaan tai osittain päättymään ennen mainittua määräaikaa, mikäli Skanska olennaisesti rikkoo esisopimuksen ehtoja eikä kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa laiminlyöntiään.

Sopimuksen voimassaoloaika päättyy ennen edellä mainittua määräpäivää, mikäli seuraavista syistä käy ilmeiseksi, ettei toteuttamisedellytyksiä tulla saavuttamaan esisopimuksen voimassaoloaikana:

1. Asemakaavan muutos nro 12100 ei ole tullut voimaan 30.6.2016 mennessä tai kaavamuutos tulee voimaan kortteleiden 5132, 5131 ja 5130 osalta olennaisilta osin erisisältöisenä, kuin kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymä kaavamuutosehdotus. Mikäli esisopimuksen voimassaoloajan päättyessä (30.6.2016) on vireillä sopimuksen tavoitteiden mukaista asemakaavan hyväksymistä koskeva valitusprosessi, jatkuu sopimuksen voimassaolo, kunnes valitukset on lainvoimaisesti ratkaistu ja sopimuksentekoedellytysten täyttyminen selvinnyt. Sopimuksen voimassaolo jatkuu tässä tapauksessa kuitenkin enintään 30.6.2017 saakka, elleivät osapuolet ennen sopimuksen päättymistä erikseen kirjallisesti sovi sen jatkamisesta.

2. Tonttiin 20176/20 kohdistuvan vuokraoikeuden luovutus STX Finland Oy:ltä Skanskalle ei toteudu 31.12.2014 mennessä eikä Skanska vaihtoehtoisesti muutoin sitoudu Kaupunkia kohtaan

ottamaan po. vuokraoikeuden mukaisia velvoitteita hoidettavakseen.

3. Tonttiin 20176/ 20 kohdistuvan vakaan hallintaoikeuden päättymiseen liittyvistä ehdoista ei ole päästy sovintoon ja/tai oikeutta ei ole siirretty Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesältä Kaupungille.

Mikäli sopimus päättyy osapuolista riippumattomista syistä osittain tai kokonaan, osapuolilla ei ole oikeutta puolin eikä toisin vaatia toisiltaan korvauksia.

Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta eikä siihen perustuvia oikeuksia eikä velvoitteita kolmannelle ilman toisen osapuolen suostumusta.

Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tämän sopimuksen perusteella tehtävistä myynti- tai muista päätöksistä valitetaan taikka ne eivät saa lainvoimaa.

7 Sopimuskappaleet, päiväys ja allekirjoitukset

Tätä esisopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle sekä yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä XX. päivänä XXXkuuta 2014

Kaupungin puolesta	Skanskan puolesta
XX	XX

7.1. Liitteet

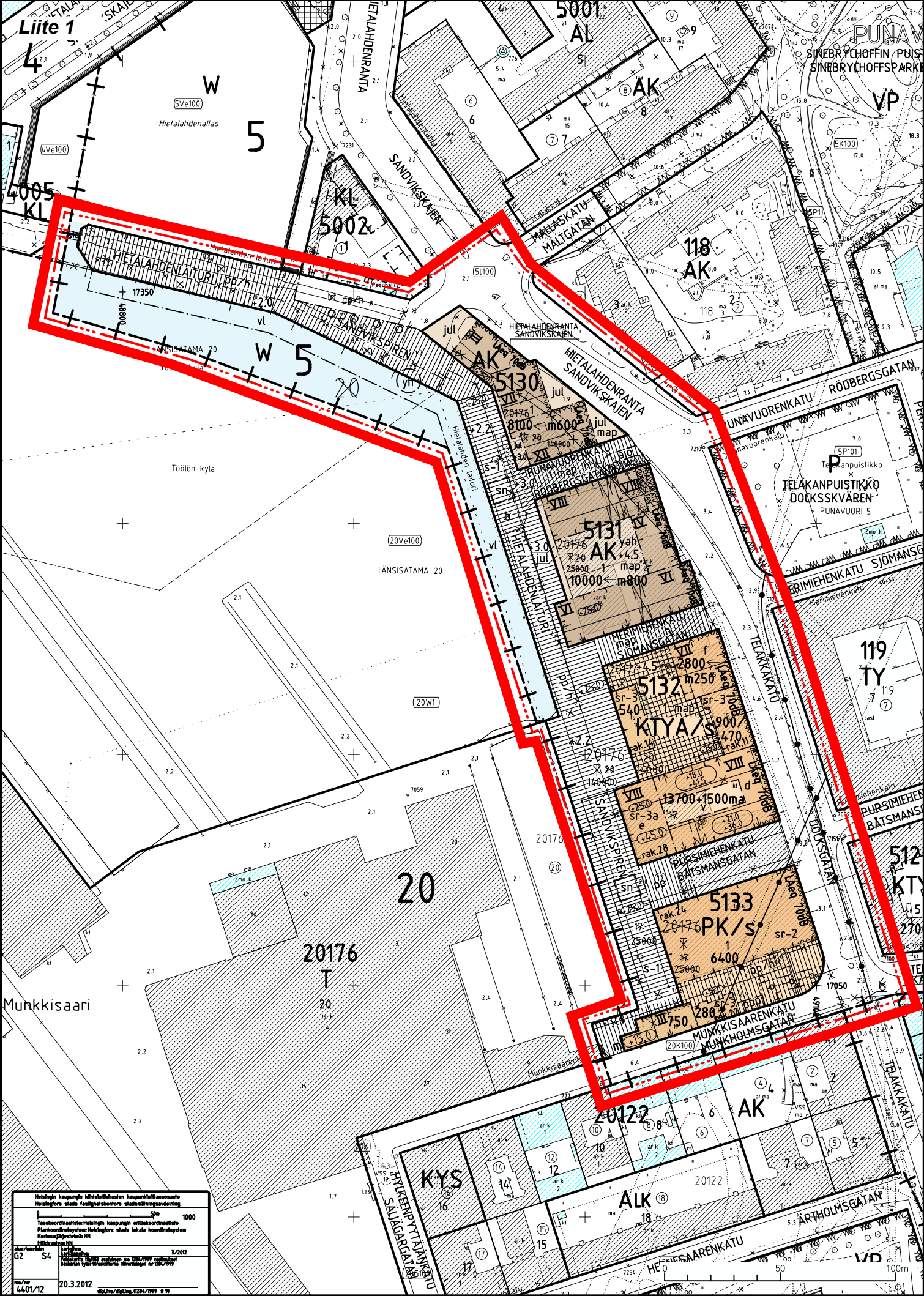
1. Telakkarannan alueen rajauskartta
2. Kartta kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevista määräaloista
3. STX Finland Oy:n vuokra-aluekartta
4. Lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatettavat yleiset ehdot
5. Kaupungin ja Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle tulevat alueet
6. Tontin 20176/17 kulmalla oleva telakkanosturi
7. Rakennuksen 14 (ns. Saharakennus) sijaintikartta

Kaupanvahvistajan todistus

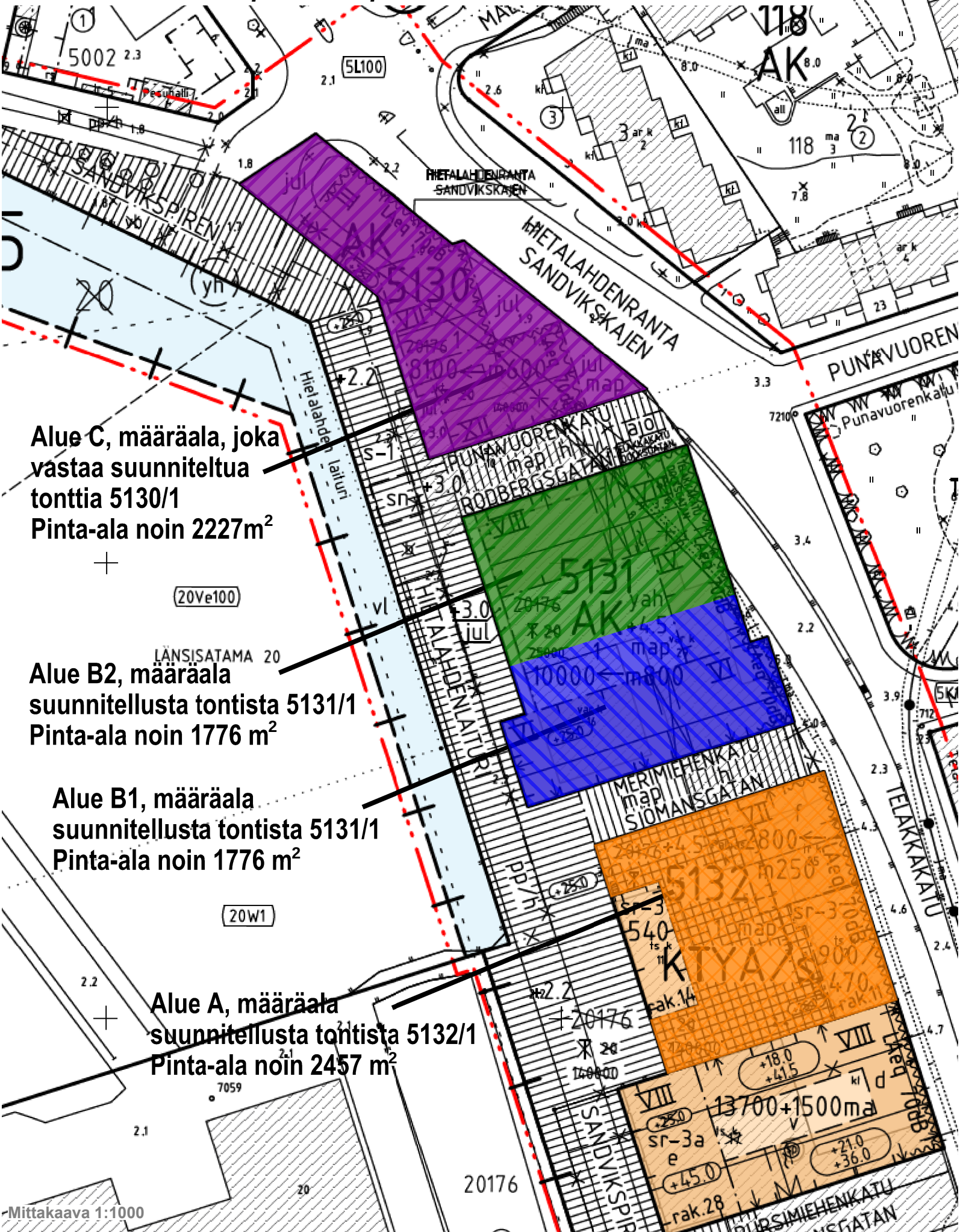
Kaupanvahvistajana todistan, että [myyjän edustaja] luovuttajana ja [ostajan edustaja] luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja

todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika


Liite 1
HIETALAHDENLAITURI
HIETALAHDENRANTA SANDVIKSKAJEN
SANDVIKSPIREN
MALLASKATU MÄLTGATAN
PUNAVUORENKATU RÖDBERGSGATAN
TELAKANPUISTIKKO DOCKSSKVÄREN
PUNAVUORI 5
MERIMIEHENKATU SJÖMANSGATAN
TELAKKAKATU
PURSIMIEHENKATU BÅTSMANSGATAN
MUNKKISAARENKATU MUNKHOLMSGATAN
DOCKSGATAN
ÄRTHOLMSGATAN
HYLKEENPYYTÄJÄNKATU SÄLJÄGARGATAN
Hietalahdenallas
Töölön kylä
LÄNSISATAMA 20
Munkkisaari
5001 AL
5002 KL
5130 AK
5131 AK
5132 KTYA/s
5133 PK/s
118 AK
119 TY
20
20176 T
20122
KYS
ALK
AK
VP
0 50 100m
Helsingin kaupungin kiinteistövirasten kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmätningsavdelning
Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto
Plankoordinatsystem: Helsingfors stads lokala koordinatsystem
Korkeusjärjestelmä: NN
Höjdsystem: NN
alue/område: G2 S4
kartoitus: kartläggning: 3/2012
Pelkäkartta täyttää asetuksen mo 1284/1999 vaatimukset
Baskarten fyller förordningen nr 1284/1999
nro/nr 4401/12
20.3.2012
dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 § 9)

Liite 2 Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevat määräalat



Liite 3 STX Finland Oy:n vuokra-aluekartta

KV/to/UMV/27.11.2013

Liite 4. Lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatettavat yleiset ehdot

1 Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 12100 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostaja on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvat ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Myyjä ei vastaa mistään ostajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

2 Ostaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin Kaupungin mahdollisesti laatimaa alueellista kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää rakentamistapaohjetta, alueellista ohjetta talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

3 Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen suunniteltua rakentamisen aloittamista varmistamaan tontin rakentamiskelpoisuuden rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Länsisataman aluerakentamisprojektilta sekä tonttiosastolta.

4 Tontille on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman hitas -ehtoja, sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat asuntorakentamisen.

Tontille rakennettavat rakennukset on suunniteltava ja toteutettava kaupunkikuvallisilta perusratkaisuiltaan arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranbergin voittaneesta kilpailuehdotuksesta ilmeneviä perusratkaisuja ja laatutasoa noudattaen.

Tontin suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

5 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikkansa asemakaavamääräysten edellyttämällä tavalla rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan tarvittaessa sopimaan muiden ko. pysäköintilaitokseen velvoiteautopaikkoja sijoittavien tonttien kanssa pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien ajoluiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta,

toteuttamisesta, suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovittamisesta, tilojen kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

Ostaja vastaa kaikista velvoiteautopaikkojensa sekä mahdollisten väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Vain kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen ”alue A”:

Ostaja on tarvittaessa velvollinen vuokraamaan erillisellä pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Merimiehenkadun alapuolelta pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämän maanalaisen määräalan Kaupungin maanalaisten alueiden vuokrauksissa tavanomaisesti noudattamin ehdoin. Tällöin ostaja (vuokralainen) on velvollinen esittämään pysäköintilaitosta koskevat suunnitelmat rakennusviraston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista sekä hankkimaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta mainitun pysäköintilaitoksen toteuttamisen mahdollisesti edellyttämät sijoitus- ja muut luvat.

Vain kiinteistökaupan esisopimuksen mukaiset ”alue B1”, ”alue B2” ja ”alue C”:

Ostaja on tarvittaessa velvollinen vuokraamaan erillisellä pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Punavuorenkadun alapuolelta pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämän maanalaisen määräalan Kaupungin maanalaisten alueiden vuokrauksissa tavanomaisesti noudattamin ehdoin. Tällöin ostaja (vuokralainen) on velvollinen esittämään pysäköintilaitosta koskevat suunnitelmat rakennusviraston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista sekä hankkimaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta mainitun pysäköintilaitoksen toteuttamisen mahdollisesti edellyttämät sijoitus- ja muut luvat.

6 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä ympäröivien tonttien ja muiden kiinteistöjen kanssa. Siltä osin kuin rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen piirissä on kaupungin vuokraamia tontteja, on ostaja velvollinen esittämään mainitut sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Kaupungilla on tällöin oikeus harkintansa mukaan liittää mainitut sopimukset tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

7 Kaupungilla ja sen määräämillä on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uudistaa mahdollisia

maanalaisia tunneleita, johtoja, tiloja ja muita rakenteita myytävän tontin alueella edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä luovutussopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

8 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan myytävän tontin väestönsuojatarpeen vaatimat tilat voimassa olevan lain edellyttämällä tavalla.

9 <u>Vain kiinteistökaupan esisopimuksen mukaiset ”alue B1”, ”alue B2” ja ”alue C”:</u>

Ostaja on velvollinen toteuttamaan tontille asemakaavan muutoksessa nro 12100 osoitetut julkiset ulkotilat (kaavamerkintä: ”jul”) asemakaavamääräysten edellyttämällä tavalla.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen tilojen julkisen käytön asemakaavamääräysten edellyttämällä tavalla.

10 <u>Vain kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen ”alue A”</u>:

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä vesi-, puhelin-, sähkö- ja kaasujohtoja, viemäreitä ja laitteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle.

Myyjällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden siirtämistä, on ostaja velvollinen sopimaan asiasta erikseen Kaupungin kanssa. Tarvittavat johtosiirrot pyritään tällöin tekemään talonrakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei ole pystytty saattamaan rakentamiskelpoiseksi hankkeen toteuttajan edellyttämässä aikataulussa.

Vain kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen ”alue B1” ja ”alue B2”:

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä vesi-, jätevesi-, puhelin-, sähkö- ja kaasujohtoja, viemäreitä ja laitteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle.

Myyjällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden siirtämistä, on ostaja velvollinen sopimaan asiasta erikseen Kaupungin kanssa. Tarvittavat johtosiirrot pyritään tällöin tekemään talonrakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei ole pystytty saattamaan rakentamiskelpoiseksi hankkeen toteuttajan edellyttämässä aikataulussa.

Vain kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen ”alue C”:

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä vesi-, jätevesi-, puhelin-, sähkö-, kaasu- ja kaukolämpöjohtoja, viemäreitä ja laitteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle.

Myyjällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen,

viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden siirtämistä, on ostaja velvollinen sopimaan asiasta erikseen Kaupungin kanssa. Tarvittavat johtosiirrot pyritään tällöin tekemään talonrakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei ole pystytty saattamaan rakentamiskelpoiseksi hankkeen toteuttajan edellyttämässä aikataulussa.

11 Vain kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen ”alue A”, ”alue B1” ja ”alue B2”:

Kaupan osapuolet ovat tietoisia, että kaupan kohteena olevaa aluetta on käytetty telakkatoimintaan ja sen maaperä on pilaantunut. Alueen rakentaminen edellyttää maaperän puhdistamista.

Maaperän puhdistamisvastuu on liitekarttaan 5 merkityllä alueella nro 2 siirtynyt ostajalle aikaisemmalta vuokralaiselta vuokraoikeuden siirron yhteydessä. Ostaja vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta kyseisellä alueella myytävän tontin osalta ympäristöviranomaisten edellyttämään tasoon.

Myyjä vastaa liitekarttaan 5 merkityllä alueella nro 1 pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ympäristöviranomaisten edellyttämään tasoon. Myyjän vastuu pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ja velvollisuus puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun myytävä tontti on voitu ottaa asemakaavan muutoksen nro 12100 mukaiseen käyttöön ensimmäisen kerran. Tämän jälkeen ostaja vastaa mahdollisista maaperän puhdistamistoimenpiteistä.

Ostaja ja myyjä toteuttavat puhdistustöiden valmistelun yhteistyössä siten, että molemmilla osapuolilla on riittävässä määrin mahdollisuus osallistua toimenpiteiden valmisteluun siltä osin kuin ne vaikuttavat rakentamisen aikatauluihin ja puhdistuskustannusten muodostumiseen. Puhdistustöiden valmisteluun sisältyy mm. tarvittavat maaperän pilaantuneisuustutkimukset, kunnostussuunnitelman laatiminen ja ilmoitus tai lupahakemus ympäristökeskukselle.

Ostaja vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamiseen liittyvien urakka-asiakirjojen laadinnasta ja puhdistamisen toteuttamisesta. Puhdistustyöt toteutetaan rakentamisen yhteydessä.

Ostaja ja myyjä vastaavat puhdistustöiden valmistelutoimenpiteistä ja pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista liitekarttaan 5

merkittyjen puhdistusvastuullaan olevien alueiden pinta-alojen suhteessa.

Myyjä maksaa ostajalle osuutensa puhdistuskustannuksista erillistä laskua vastaan.

Osapuolet sopivat laskutuksessa noudatettavat yksikköhinnat ennen puhdistuksen alkamista. Em. kustannuksia, joihin myyjä on velvollinen osallistumaan, ovat mm. aiemmin luetelluista kunnostuksen valmisteluun liittyvistä tehtävistä, ympäristöviranomaisten päätöksistä, kunnostuksen ja valvonnan henkilötyöstä, laboratorio- ja kenttäanalyyseistä, kaivusta ja kuormauksesta, pilaantuneiden maiden käsittelystä, poiskuljetuksesta ja vastaanottamisesta sekä mahdollisesta vesien käsittelystä ja eristerakenteista aiheutuvat normaaliin rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Korvattaviin kustannuksiin ei sisällytetä tavanomaista tontin rakentamiseen kuuluvaa työmaan perustamista, maankaivu-, louhinta-, kuljetus-, vastaanotto- yms. kustannuksia, eikä myöskään myytävälle tontille tuotavien täyte- tms. maiden materiaali- ja kuljetus- yms. kustannuksia. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Ostaja vastaa kaupan kohteena olevalla alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista ja muista vastaavista sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli tässä sopimuskohdassa tarkoitetuista viranomaisluvista valitetaan, ei Kaupunki vastaa tästä aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

<u>Vain kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen ”alue C”</u>:

Kaupan osapuolet ovat tietoisia, että kaupan kohteena olevaa aluetta on käytetty telakkatoimintaan ja sen maaperä on pilaantunut. Alueen rakentaminen edellyttää mahdollisesti maaperän puhdistamista.

Myyjä vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ympäristöviranomaisten edellyttämään tasoon. Myyjän vastuu pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ja velvollisuus puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun tontti on voitu ottaa asemakaavan muutoksen nro 12100 mukaiseen käyttöön ensimmäisen kerran. Tämän jälkeen ostaja vastaa mahdollisista maaperän puhdistamistoimenpiteistä.

Ostaja ja myyjä toteuttavat puhdistustöiden valmistelun yhteistyössä siten, että molemmilla osapuolilla on riittävässä määrin mahdollisuus osallistua toimenpiteiden valmisteluun siltä osin kuin ne vaikuttavat maaperän puhdistamisen ja rakentamisen aikatauluihin. Myyjä vastaa

puhdistustöiden valmistelutoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Puhdistustöiden valmisteluun sisältyy mm. tarvittavat maaperän pilaantuneisuustutkimukset, kunnostussuunnitelman laatiminen ja ilmoitus tai lupahakemus ympäristökeskukselle.

Ostaja vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamiseen liittyvien urakka-asiakirjojen laadinnasta ja puhdistamisen toteuttamisesta rakentamisen yhteydessä. Myyjällä on kuitenkin oikeus valita pilaantuneiden massojen käsittely- ja vastaanottopaikat.

Myyjä vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista seuraavasti. Korvattavia kustannuksia ovat mm. ympäristöviranomaisten päätöksistä, kunnostuksen ja valvonnan henkilötyöstä, laboratorio- ja kenttäanalyyseistä, kaivusta ja kuormauksesta, pilaantuneiden maiden käsittelystä, poiskuljetuksesta ja vastaanottamisesta sekä mahdollisesta vesien käsittelystä ja eristerakenteista aiheutuvat normaaliin rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Korvattaviin kustannuksiin ei sisällytetä tavanomaista tontin rakentamiseen kuuluvaa työmaan perustamista, maankaivu-, louhinta-, kuljetus-, vastaanotto- yms. kustannuksia, eikä myöskään myytävälle tontille tuotavien täyte- tms. maiden materiaali- ja kuljetus- yms. kustannuksia. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Myyjä maksaa ostajalle korvattavat puhdistuskustannukset erillistä laskua vastaan. Osapuolet sopivat laskutuksessa noudatettavat yksikköhinnat ennen puhdistuksen alkamista.

Ostaja vastaa kaupan kohteena olevalla alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista ja muista vastaavista sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli tässä sopimuskohdassa tarkoitetuista viranomaisluvista valitetaan, ei Kaupunki vastaa tästä aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

12 Kaupunki rakentaa tonttia palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

13 Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja tontin rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on

turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

14 Ostaja on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut mahdolliset vastaavat yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen mahdollisesti toteutettavien jakokaappien syvennysten sekä muiden mahdollisten yleistä tarvetta palvelevien kunnallisteknisten laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen myytävällä tontilla sekä sille rakennettavassa rakennuksessa tai sen rakenteissa. Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa.

Myyjä ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

15 Myyjä ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista ja vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin myyminen viivästyy kaupungista riippumattomasta syystä.

16 Ostaja on mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kymmenen (10) prosenttia tontin kauppahinnasta, mikäli ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja.

Tämän kauppakirjan perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella, mikäli ostaja tai Skanska Talonrakennus Oy on rikkonut esisopimuksen ehtoja.

17 Ostaja on velvollinen muutoinkin noudattamaan Skanska Talonrakennus Oy:n ja kaupungin välillä allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, ellei tästä kauppakirjasta nimenomaisesti muuta johdu.

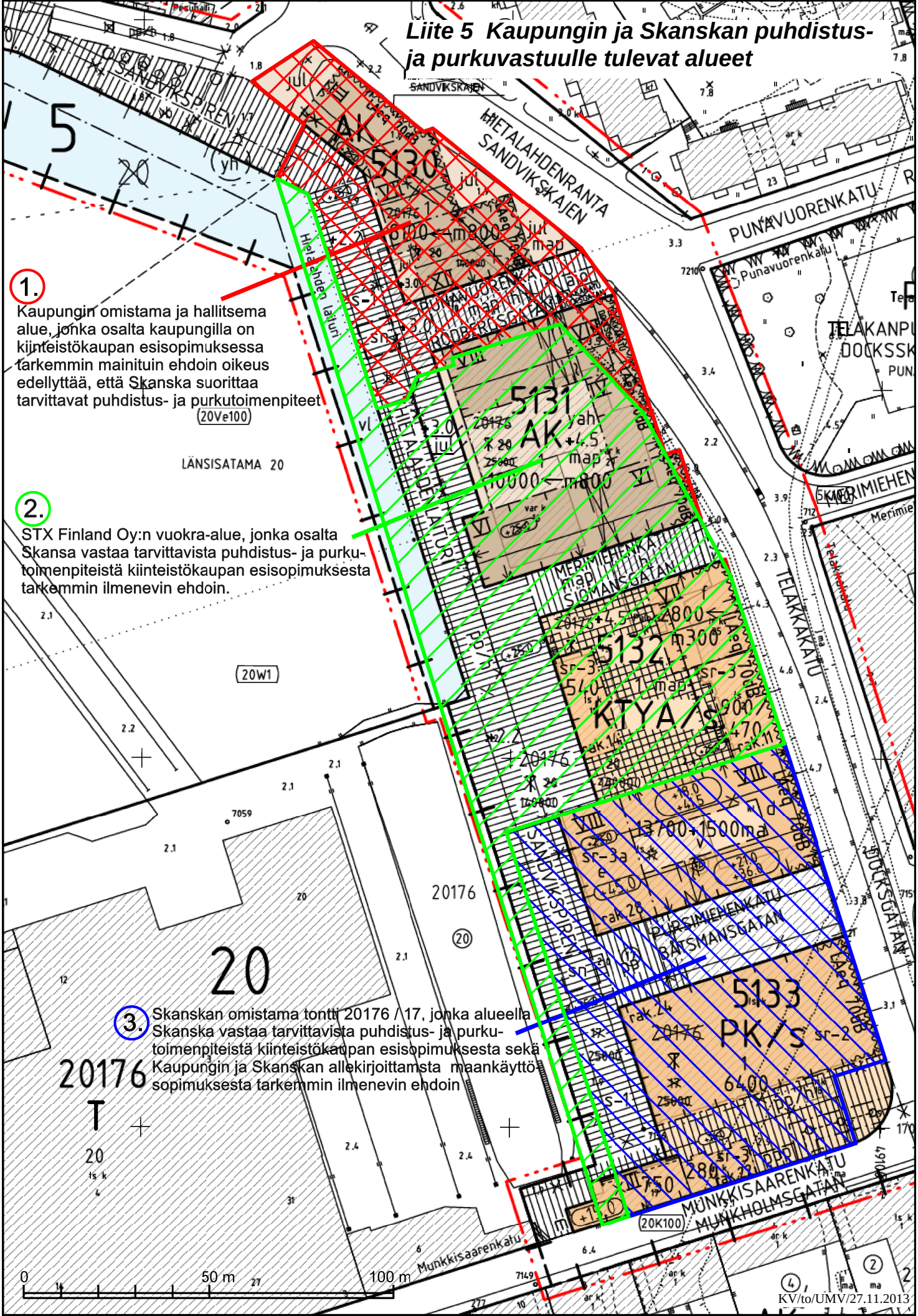
18 Mikäli tontti toteutetaan mallilla, jossa tontti myydään Skanskan valitsemalle sijoittajalle, joka vuokraa tontin edelleen Skanskan perustamalle asuntoyhtiölle (ns. valinnainen vuokratontti-malli), noudatetaan soveltuvin osin tässä mainittuja kiinteistökaupan ehtoja kuitenkin niin, että kaupungilla on oikeus tehdä niihin tarpeellisiksi katsomansa muutokset siten, ettei kaupungin asema objektiivisesti arvioiden heikkene ja luovutuksen alkuperäinen tarkoitus toteutuu.

19 Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

LIITE:

Kaupungin ja Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle tulevat alueet, LIITEKARTTA 5

Liite 5 Kaupungin ja Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle tulevat alueet



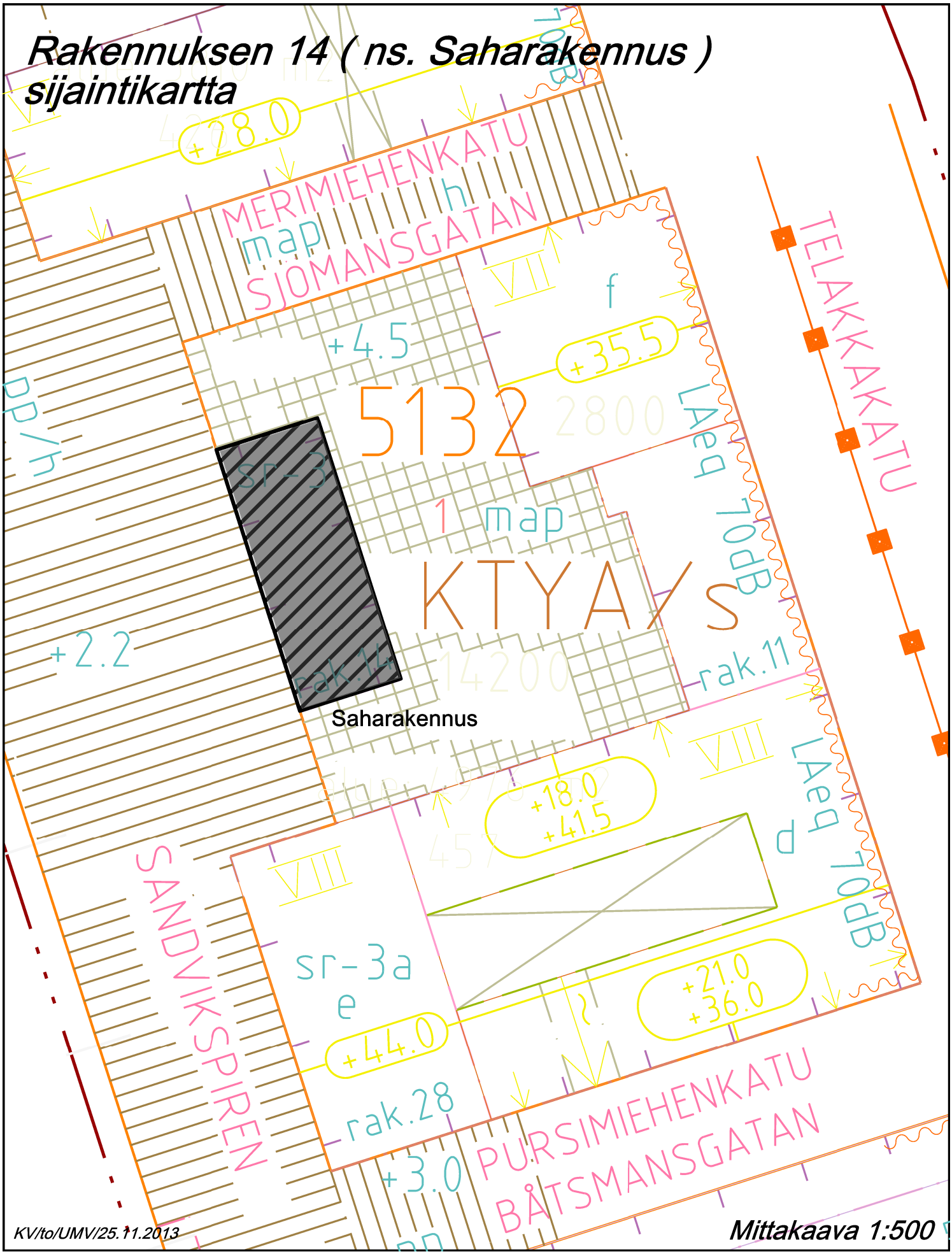
KV/to/UMV/27.11.2013

Liite 6 Tontin 20176/17 kulmalla oleva telakkanosturi

Kv/to/UMV/25.11.2013

Liite 7

Rakennuksen 14 (ns. Saharakennus) sijaintikartta



KV/to/UMV/25.11.2013

Mittakaava 1:500