

# Kauppakirja (luonnos 17.11.2015)

Myyjä:

Turun kaupunki

Ostaja:

Kaupan kohde:

Turun kaupungin tontti 853-21-2-31, pinta-alaltaan 9340 m<sup>2</sup>, osoitettu kartalla M 241 / 18.8.2015. Tontin osoite on Lemminkäisenkatu 32a, 20520 Turku.

Kauppahinta:

Kaksi miljoonaa neljäsataatuhatta (2.400.000,00) euroa

Kaupan perusteet:

Kaupunginvaltuuston päätös §  
Kaupunginhallituksen päätös §

Muut kaupan ehdot:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

## 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan myyjän ilmoittamalle tilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

Ostaja vastaa kaupasta aiheutuvista kuluista sekä saantonsa laillistamiskuluista.

## 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Ostaja saa kiinteistön heti omistukseensa ja hallintaansa vapaana kiinnityksistä rasitteista ja muista maksuvelvoitteista kuin mitä tässä kauppakirjassa on mainittu.

## 3. Kohteeseen tutustuminen ja asiakirjat

Kaupan kohde on 13.6.2015 voimaan tulleen asemakaavan mukaista urheilu-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myös opetus- ja tutkimustiloja (YUK-1).

Ostaja on tutustunut kiinteistön alueeseen ja rajoihin sekä maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut ko. seikkoja kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, minkä johdosta ostajalla ei ole huomauttamista.

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin.

Tontilla sijaitsee savupiippu, joka toimii tällä hetkellä Trivium-konseptin mainostornina. Ostaja purkaa savupiipun kustannuksellaan saatuaan siihen tar-

vittavat viranomaisluvut.

Ostaja on tutustunut ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin:

Tontti rajoittuu naapurustoon liitekartan M 241 / 18.8.2015 mukaisesti. Kaupan kohde rajoittuu saman korttelin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen, jolla saa harjoittaa myös tuotanto- ja tutkimustoimintaa (YO-1), tonttiin 853-21-2-26 sekä ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavien työpaikkarakennusten ja toimistorakennusten korttelialueen, jolla voidaan harjoittaa myös tutkimustoimintaa (TYK), tonttiin 853-21-2-32. Näiden lisäksi kaupan kohde rajoittuu Joukahaisenkadun katualueeseen (21K), asemakaavassa Lemminkäisenkadun katualueeksi (K) osoitettuun alueeseen sekä rautatiealueeksi (LR) osoitettuun alueeseen.

#### 4. Rakentamiskelpoisuus

Ostaja on vastuullinen kiinteistön perustamistavan valinnasta, rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen rakenteellisiin ratkaisuihin sekä mahdollisten maanalaisten johtojen sijainnin selvittämisestä.

#### 5. Rakentamisvelvollisuus

Kiinteistölle on rakennettava hyväksytyjen piirustusten, rakennusjärjestyksen sekä kauppakirjan liitteenä mahdollisesti annettujen rakentamisohjeiden mukaisesti palloiluhalli kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien siten, että rakennuslupaviranomainen voi siinä suorittaa käyttöönottokatselmuksen mainittuun määräaikaan mennessä. Ostaja sitoutuu toteuttamaan palloiluhallin siinä laajuudessa ja niillä ominaisuuksilla joita on edellytetty tämän kaupan hyväksymistä koskevassa Kaupunginhallituksen päätöksessä **xx.xx.xxxx § xxx.**

#### 6. Luovutusrajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta rakentamatonta kiinteistöä muulle kuin sellaiselle, jonka kaupunki hyväksyy.

#### 7. Sanktiot

Mikäli ostaja ei ole täyttänyt edellä 5. kohdassa mainittua rakennusvelvoitetta tai on 6. kohdan vastaisesti luovuttanut tontin rakentamattomana edelleen, ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille heti sopimussakkoa kauppahinnan suuruisen määrän.

#### 8. Luiskat

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko pengertai leikkausluiskan ulottamista kiinteistölle, kiinteistönomistajan on sallittava tämä korvauksetta.

#### 9. Rasitteet

Kiinteistönomistaja on velvollinen korvauksetta sallimaan kaupungin tai sen osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien johtojen, laitteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle, sen yli tai sillä oleviin rakennuksiin. Kiinteistönomistajalle korvataan toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat suoranaiset vahingot ja haitat. Kaupungilla on oikeus merkitä em. oikeus rasitteena kiinteistörekisteriin kiinteistönomistajaa enempää kuulematta.

Kiinteistöön kohdistuu seuraavat kiinteistörekisteriin merkityt kiinteistörasit-

teet:

- Viemärijohdon sijoittaminen ja käyttäminen (853-2000-K26)
- Kulkuyhteyttä varten tarvittava alue (853-2000-K61)
- Kulkuyhteyttä varten tarvittava alue (853-2001-K55)
- Lämpöjohdon sijoittaminen ja käyttäminen (853-2002-K67)
- Kulkuyhteyttä varten tarvittava alue (853-2002-K69)
- Lämpöjohdon sijoittaminen ja käyttäminen (853-2002-K73)
- Sähköjohdon sijoittaminen ja käyttäminen (853-2015-K47)

Edellä mainittujen johto- ja kulkuoikeusrasitteiden likimääräinen sijainti on osoitettu tämän kauppakirjan liitekartalla M 241 / 18.8.2015. Tämän lisäksi kaupan kohteeseen kohdistuu kiinteistörekisteriin merkityt oikeudet.

Kulkuyhteyttä varten tarvittava alue (853-2001-K55) on perustettu tontin 26 rakennuksen hätätilanteissa käytettävää poistumistietä varten. Mikäli kaupan kohteen rakennus rakennetaan kiinni tontin 26 rajaan, tulee rakennussuunnittelussa huomioida riittävä turvallisuustaso, jolla tontilla 26 sijaitsevan rakennuksen hätäpoistuminen voidaan ratkaista.

Kiinteistöön kohdistuu lisäksi kiinteistörekisteriin merkityt rakennusrasitteet:

- Seinärasite (853-2004-K183)  
Osapuolet: 853-21-2-31, 853-21-2-32
- Käyttörasite (853-2004-K184)  
Oikeutetut: 853-21-2-31  
Rasitetut: 853-21-2-32
- Käyttörasite (853-2004-K185)  
Oikeutetut: 853-21-2-32  
Rasitetut: 853-21-2-31
- Huoltorasite (853-2004-K186)  
Oikeutetut: 853-21-2-31  
Rasitetut: 853-21-2-32
- Seinärasite (853-2004-K187)  
Osapuolet: 853-21-2-31, 853-21-2-32
- Käyttörasite (853-2004-K188)  
Oikeutetut: 853-21-2-31  
Rasitetut: 853-21-2-32
- Käyttörasite (853-2004-K189)  
Oikeutetut: 853-21-2-32  
Rasitetut: 853-21-2-31

Kaupunki on hakenut toteutumattomien ja tarpeettomien rakennusrasitteiden poistamista. Rakennusrasitteiden poistaminen ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa menettelyssä.

## 10. Pintavedet

Kiinteistönomistajan tulee huolehtia kustannuksellaan tonttviemärointinsä yhteydessä kiinteistöön rajoittuvilta puistoalueilta sekä jalankulkupoluilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, kiinteistölle mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

## 11. Lämpö- ja porakaivot

Kiinteistönomistaja on velvollinen toimittamaan Turun Kiinteistöliikelaitokselle tiedon, mikäli kaupan kohteen maaperään porataan lämpö- tai porakaivo. Tieto tulee toimittaa viipymättä toimenpiteen suorittamisen jälkeen.

Edellä mainitun lisäksi ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki maaperään porattavan lämpö- tai porakaivon sijoittamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että ostaja noudattaa niiden sijoittamiseen lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

## 12. Kunnallistekniikka ja liittymismaksut

Turun Vesiliikelaitoksella on oikeus periä vesihuollon liittymismaksu sen jälkeen, kun liittymissopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määräämäänään aikana kiinteistön kohdalla sijaitsevat kadut katupiirustusten mukaisesti, yleiset sähkö-, tele-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot sekä katuvalaistuksen.

Kiinteistönomistaja vastaa, kiinteistön kohdalla olevan kadun yleiseen käyttöön luovuttamisesta riippumatta, kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta siten, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös kiinteistön katuosueella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito.

## 13. Naapurin oikeudet ja velvollisuudet

Naapurikiinteistön omistajalla tai haltijalla on oikeus käyttää tontin aluetta tarpeelliselta osalta tontin rajaan mahdollisesti ulottuvan seinän ja vesikaton rakentamis-, korjaus-, huolto- ym. töiden suorittamista varten. Naapuri on velvollinen korjaamaan ja korvaamaan aiheuttamansa vahingon.

Kiinteistönomistajalla on oikeus ulottaa tontin rajaan kiinni rakennettaessa räystäs- ja routalevy enintään 500 mm naapuritontin alueelle, mikäli Turun kaupunki omistaa kyseessä olevan naapurialueen. Naapurikiinteistön omistajalla tai haltijalla on puolestaan oikeus ulottaa tontin rajaan kiinni rakennettaessa räystäs- ja routalevy enintään 500 mm puheena olevan tontin alueelle.

## 14. Kiinteistön käyttö

Kiinteistö on pidettävä siistissä kunnossa ja vaadittaessa aidattava viranomaisten hyväksymällä tavalla.

## 15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset kauppakirjan tulkinnasta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaisee ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen kärjäoikeus.

## 16. Kauppaehtojen siirto

Edellä kohdissa 7-14. mainitut määräykset tulee ottaa kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupunki on antanut suostumuksen, että kiinteistö voidaan luovuttaa rakentamattomana, kohtien 5. ja 6. ehdot on myös otettava luovutuskirjaan.

## 17. Irtain omaisuus

Tällä kauppakirjalla ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta eikä sellaisen luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

## 18. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki ilmoittaa, että myytäväl-

lä alueella on toiminut teurastamo 1990-luvun puoliväliin. Teurastamora-kennus on purettu ja alueelta on poistettu kolme polttoöljysäiliötä vuoden 2000 alussa. Alueen maaperä on todettu pilaantuneeksi 26.5.2000 tehdyssä ympäristöselvityksessä polttoöljysäiliöiden vuotojen tai ylitäytön vuoksi. Alueen pilaantumisen edellyttämistä jatkotoimenpiteistä on Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätös (23 YLO/s) 19.9.2000 (lausunto annettu 28.11.2007).

Aluetta on puhdistettu vuonna 2000 ja puhdistettu alue sijaitsee puhdistustyön loppuraportin mukaan tontilla sijaitsevan savupiipun ympäristössä. Puhtausarvoja asetettaessa otettiin huomioon se, että puhdistaminen koski aluetta, joka silloisen asemakaavan mukaan sijaitsi teollisuusrakennusten korttelialueella. Lounais-Suomen ympäristökeskus on 28.11.2007 antanut lausunnon puhdistustöiden riittävydestä. Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätöksen (23 YLO/S, 19.9.2000) mukaan maaperän puhdistustarve on selvitetävä uudelleen ja puhdistamista jatkettava tarvittaessa, mikäli esimerkiksi alueen käyttö muuttuu. Lisäksi puhdistuksen loppuraportissa esitettyjen tietojen mukaan kaupan kohteena olevalle kiinteistölle 853-21-2-31 on maaperään jäänyt öljypitoisia maita. Tästä syystä kiinteistö on merkitty Maaperän tilan tietojärjestelmään kohteeksi, jonka maaperän puhdistustarve on arvioita tai puhdistettava. Lisäksi on tehty merkintä maa-ainesten käyttörajoitteesta, joka tarkoittaa mm. että haitta-ainepitoisen maajätteen asianmukainen luokittelu- ja käsittelytarve on otettava huomioon kaivutöitä suunniteltaessa ja toteutettaessa.

Mikäli myyjän tai sen edeltäjän omistusaikana syntynyttä maaperän pilaantumista ilmenee, ostaja laatii kaupan kohteen maaperän kunnostussuunnitelman alueen maankäytön edellyttämään tasoon. Kunnostussuunnitelma tulee laatia siten, että puhdistaminen tapahtuu taloudellisella tavalla. Ostajan on esitettävä kunnostussuunnitelma myyjän hyväksyttäväksi ennen kunnostussuunnitelman esittämistä viranomaisille. Myyjän tulee hyväksyä tai hylätä kunnostussuunnitelma kuukauden kuluessa. Hyväksytyään kunnostussuunnitelman myyjä vastaa viranomaisten kunnostussuunnitelman perusteella vaatimista maa-alueen kaikista puhdistuskustannuksista.

Kaupunki ei vastaa puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu kunnostussuunnitelmaan tai asianomaisen viranomaisen päätökseen. Kaupunki ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun ne aiheutuvat yksinomaan rakennushankkeen toteuttamisesta eikä siltä osin, kun ostaja säästää rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivuu- ja kuljetuskustannukset siltä osin, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan puhdistamista.)

Edellä tarkoitettujen puhdistuskustannusten lisäksi kaupunki vastaa ylimääräisistä täyttökustannuksista niiltä osin, kun kaupan kohteelta joudutaan poistamaan pilaantumisen vuoksi maamassoja, jotka muutoin voisivat rakennussuunnitelman mukaan jäädä koskemattomiksi. Täyttökustannuksilla tarkoitetaan kaikkia niitä kustannuksia, jotka täyttämiseen liittyvät, kuten esim. täyttöön tarvittavan ominaisuuksiltaan poistettua maamassaa vastaavan maamassan kustannukset sekä kuljetus-, kaivuu-, tiivistys- ja tasoittamiskustannukset. Korvaavan maamassan on laadullisesti täytettävä poistetun maamassan tiiviysominaisuudet. Täytön osalta sovelletaan soveltuvin osin edellisessä kappaleessa sovittua menettelytapaa.

Puhdistuksen toteuttaa ostaja taloudellisella tavalla siten, että puhdistaminen ei aiheuta viivästyksiä ostajan tontilla toteuttamalle rakennushankkeelle.

Puhdistuskustannusten maksu tapahtuu ostajan lähettämää laskua tai laskuja vastaan.

Jos ostaja ei esitä kunnostussuunnitelmaa viranomaiselle yhden vuoden kuluessa kaupantekopäivästä tai esittää kunnostussuunnitelman viranomaiselle ennen kuin myyjä on sen hyväksynyt tai määräaika myyjän hyväksymiselle on päättynyt, vastaa puhdistuskustannuksista ostaja.

Jos kunnostussuunnitelmasta ei saada sovittua ja maan puhdistaminen jää ympäristönsuojelulain 133 §:n mukaisesti kaupungin hoidettavaksi, kaupunki kilpailuttaa puhdistusurakan lain julkisista hankinnoista mukaisesti. Mikäli kaupungin suorittama puhdistusurakan hankintalain mukainen kilpailuttaminen ja sen jälkeinen puhdistustyö aiheuttaa viivästyksiä tontin rakentamisen aloittamiseen, kaupunki ei ole miltään osin vastuussa tästä viivästyksestä ostajalle mahdollisesti aiheutuneista lisäkustannuksista tai vahingoista.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Turussa . päivänä . kuuta 2015

TURUN KAUPUNKI  
Kiinteistölautakunnan puolesta:

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.  
Paikka ja aika edellä mainitut.

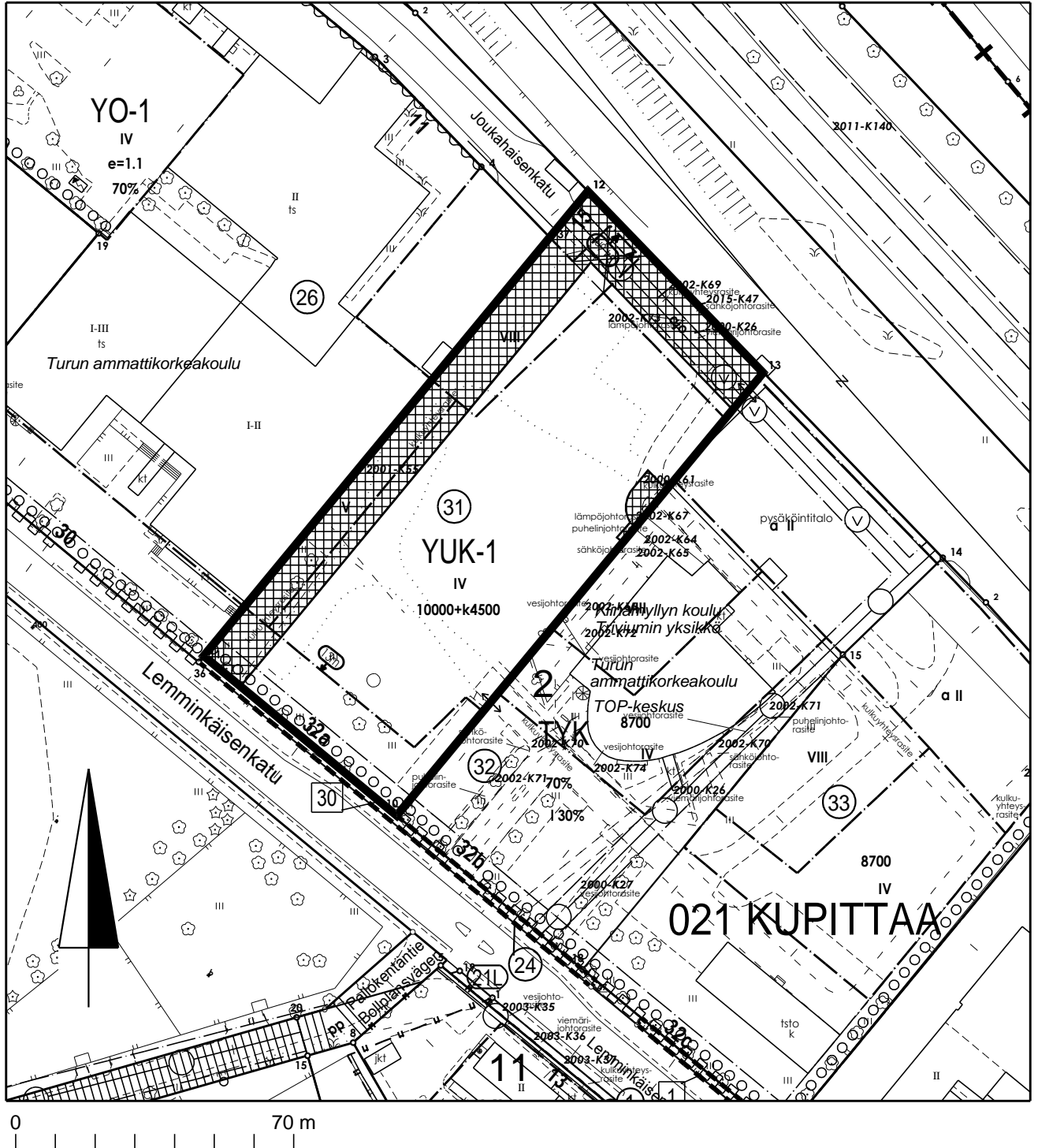
Julkisen kaupanvahvistajan todistus



Tontti 853-21-2-31 (Kupittaa), pinta-ala 9340 m<sup>2</sup>



Perustettujen johtorasitteiden ja kulkuoikeusrasitteen likimääräinen sijainti



 KIINTEISTÖLIIKELAITOS			
KARTTA	M 241	VALMISTELIJA	Suvi Panschin
PVM	18.8.2015	PIIRTÄJÄ	Riina Graan