

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. Esisopimuksen osapuolet

Myyjä: Väylävirasto Suomen valtion puolesta
Y-tunnus 1010547-1
PL 33
00521 Helsinki

Ostaja: Turun kaupunki (jäljempänä kaupunki)
Y-tunnus 0204819-8
C/o Kaupunkiympäristötoimiala
PL 355
20101 TURKU

Väylävirastosta ja Turun kaupungista käytetään jäljempänä yhdessä myös "Osapuolet" ja kustakin erikseen nimitystä "Osapuoli".

2. Kaupan kohde

2.1. Määräala

Tällä esisopimuksella Väylävirasto sitoutuu myymään Turun kaupungille seuraavan Turun kaupungissa (853) sijaitsevan määräalan tässä sopimuksessa mainituin ehdoin:

- Kupittaan kaupunginosassa (021) Kupittaan asema-alueen läheisyydessä sijaitseva noin 3658 m² suuruinen lunastusyksikön 853-871-3-1 määräala on esitetty tämän esisopimuksen liitteenä olevassa liitekartassa (liite 1).

2.2. Kaavoitustilanne

Määräalan alueella on 24.4.1993 voimaan tullut asemakaavan muutos nro 853 55/1991 (1-35., 37., 46., NUMMI-8., ITÄHARJU-26., 30., 31., 37., 43., 60., 70., 77., KUPITTA 2.(OSA), 3., 5.(OSA), 8., 9.VASARAM.67.(OSA), PÄÄSKYV., LAUSTE KATU-YM.HGINTIE II) sekä 3.4.2004 voimaan tullut asemakaavan muutos nro 853 4/2003 (Kupittaa 021-1.-36-39 ja 8., Itäharju 012-31., ICT-talo 1695-2003). Voimassa olevissa asemakaavavoissa määräala on osoitettu LR-merkinnällä Rautatien liikennealueeksi / Rautatiealueeksi.

Määräalan alueella on vireillä Kupittaan kärki -niminen asemakaavan muutos (kaavanumero 2/2023, diaarinumero 76-2023). 24.2.2025 - 25.3.2025 nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa osoitettu KPY-2 korttelialueeksi ja aukio- ja katualueeksi. Määräala on osoitettu 10.6.2024 päivätyssä Kupittaan Kärki 2/2023 asemakaavaehdotuksessa seuraaviin käyttötarkoituksiin:

- 1948 m² suuruisen alueen osalta osaksi korttelin 853-21-15 Liike-, toimisto-, palvelu-, kulttuuri- ja opetusrakennusten korttelialuetta (KPY-2). Kortteliin kuuluu oikeus rakentaa siihen rajoittuvan rautatiealueen (LR/u) päälle kortteliin kuuluva uloke. Ullokkeen alalle saa rakentaa kansirakenteita ja korttelialueella sallittavia rakennuksia. Kortteleissa rakennukset saa rakentaa LR/u-alueen kautta yhteen ilman palomuuria tai osastoivaa seinää edellyttäen,

että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin.

- 1048 m² suuruisen alueen osalta osaksi korttelin 853-21-2 Liike-, toimisto-, palvelu-, kulttuuri- ja opetusrakennusten korttelialuetta (KPY-2). Kortteliin kuuluu oikeus rakentaa siihen rajoittuvan rautatiealueen (LR/u) päälle kortteliin kuuluva uloke. Ulokkeen alalle saa rakentaa kansirakenteita ja korttelialueella sallittavia rakennuksia. Kortteleissa rakennukset saa rakentaa LR/u-alueen kautta yhteen ilman palomuuria tai osastoivaa seinää edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin.
- 571 m² suuruisen alueen osalta osaksi Joukahaisenkadun katualuetta.
- 91 m² suuruisen alueen osalta osaksi Joukahaisenkulma -nimistä katuaukiota/toria.

Kupittaaan kärjen asemakaavan muutosehdotus on tämän esisopimuksen liitteenä 2.

3. Kauppahinta

Kaupan kohteen Turun kaupungin Kupittaaan kaupunginosan lunastusyksikön 853-871-3-1 noin 3658 m² suuruisen määräalan kauppahinta on 420.000 €.

Kupittaaan kärki asemakaavaehdotuksessa osoitettujen KPY-2 kortteleiden Kupittaa-1 ja Kupittaa-15 rakentaminen edellyttää Helsinginkadun siirtämistä, Turku – Helsinki -radan muutostöitä ja radan yläpuolisen kansirakenteen rakentamista. Yhteensä tarvittavien muutosten alustava kustannusarvio on noin 28 M€.

Kupittaaan kärjen asemakaava-alueelle on tehty kolme kiinteistöarviointia. Welado Oy (27.6.2024), Catella Property Oy (21.10.2024) ja Jones Lang LaSalle Finland Oy (4.11.2024). Arvioissa liike- ja toimistokäyttötarkoituksen (KPY) arvoksi Kupittaaan kärjen asemakaava-alueelle on määritetty 300 €/k-m².

Kun Helsinginkadun siirtokustannus, radan muutuskustannukset ja kansirakenteen rakentamiskustannus jaetaan kortteleiden Kupittaa-1 ja Kupittaa-15 kokonaisrakennusoikeudella (58 000 k-m²) tulee rakennusoikeudelle negatiivinen arvo.

Kaupan kohteen kauppahinnaksi sopijaosapuolet ovat hyväksyneet neljäsataakaksikymmentätuhatta euroa (420.000 €).

Kauppahinta ja maksuehdot on esitetty kohdassa 5.

4. Esisopimuksen ehdot

Tässä kohdassa esitetään kiinteistökaupan solmimisen edellytyksenä olevat ehdot, joiden kaikkien tulee täyttyä ennen kaupan toteuttamista. Osapuolet sitoutuvat tekemään edellä kaupan kohteen määräalasta lopullisen kaupan jäljempänä sopimuksen kohdassa 5 mainituilla ehdoilla.

4.1. Hyväksytty ja lainvoimainen asemakaava

Kaupan kohteena olevalla alueella on vireillä Kupittaaan kärki (2/2023) -niminen asemakaavamuutos. Kiinteistökauppa koskee edellä yksilöidyn asemakaavamuutoksen 2/2023 mukaista ratkaisua, joka mahdollistaa liike-, toimisto-, palvelu-, kulttuuri- ja opetusrakennuksen sijoittamisen rautatiealueen päälle rakennetavalle kannelle.

Hyväksyttävän kaavan korttelialueiden rajojen, pinta-alojen ja kokonaisrakennusoikeuden määrän tulee noudattaa edellä mainitussa asemakaavaehdotuksessa osoitettuja korttelialueiden rajoja, pinta-aloja ja kokonaisrakennusoikeuden määrää. Korttelialueiden rajan, pinta-alat ja kokonaisrakennusoikeuden määrä voivat poiketa asemakaavaehdotuksesta ainoastaan vähäisesti.

Kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on, että edellä mainittu asemakaavanmuutos on hyväksytty ja lainvoimainen.

4.2 Hankesopimus

Kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on, että osapuolet ovat solmineen hankesopimuksen, jossa sovitaan asemakaavamuutosalueen toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä ehdoista ja jossa ostaja sitoutuu muun muassa:

- vastaamaan hankkeesta rautatieliikenteelle ja -järjestelmälle tai kolmansille aiheutuvista vahingoista täysimääräisesti rakentamisen ja kannen käytön aikana.
- tekemään jatkosuunnittelun, rakentamisen ja käytön aikaisen riskiarvioinnin Väyläviraston vaatimusten mukaisesti.
- hyväksyttämään rakentamiseen liittyvät suunnitelmat riippumattoman konsultin toimesta vastaavalla menettelyllä kuin Väylävirasto omissa hankkeissa.
- vastaamaan kaikista hankkeen suunnittelu-, rakentamis-, ja käytön aikaisista kustannuksista.
- vastaamaan kustannuksellaan kaikista kannen ja sen yläpuolisen rakentamisen takia tehtävistä raiteistomuutoksista ja muista tarvittavista radanpidon töistä.
- säilyttämään nämä velvoitteet turun kaupungilla sen edelleen luovuttaessa aluetta tai sen osaa.
- vastaamaan Väylävirastolle syntyvistä kolmannen osapuolen kustannuksista, joita ovat esimerkiksi valvontakustannukset.

4.3 Kauppakirjan allekirjoittaminen ja esisopimuksen raukeaminen

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan kauppakirjan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaikki esisopimuksen kohdissa 4.1 ja 4.2 mainitut edellytykset ovat täyttyneet, muussa tapauksessa sopimus raukeaa.

Esisopimus raukeaa myös sinä tapauksessa, etteivät kiinteistökaupan edellytykset ole täyttyneet viiden (5) vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoittamisesta. Esisopimuksen rautessa kumpikaan osapuoli ei voi esittää sopimuksen raukeamisen vuoksi mitään vaatimuksia toista osapuolta kohtaan.

5. Kiinteistökaupan ehdot

5.1 Kauppahinta ja maksuehdot

Kauppahinta on yhteensä neljäsataakaksikymmentätuhatta euroa (420.000 €).

Kauppahintaa tarkistetaan tämän esisopimuksen allekirjoitusajankohdan ja kauppakirjan allekirjoitusajankohdan välillä elinkustannusindeksin

(1951:10=100) muutosta vastaavasti siten, että kauppahintojen suuruus muuttuu samassa suhteessa kuin sanottu indeksi. Kauppahintojen suuruutta ei kuitenkaan tarkisteta alaspäin. Perusindeksinä on esisopimuksen allekirjoituskuukauden indeksiluku ja tarkastusindeksinä uusin käytettävissä oleva indeksiluku.

Kauppahinta maksetaan kahden (2) viikon kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta Väyläviraston tilille FI90 1660 3000 1036 74. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Maksun viestiksi merkittäköön tämän kauppakirjan ylälaidassa oleva asianumero (VÄYLÄ/5194/Vv-08.06.00/2025).

5.2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle heti sen jälkeen, kun koko kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu myyjälle.

5.3 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteena oleva määräala luovutetaan vapaana kiinnityksistä tai panttioikeuksista.

5.4 Rasitteet ja muut käyttöoikeudet

Mikäli kaupan kohteena olevalle alueelle on sijoitettu Väyläviraston tai kolmannen osapuolen sähkö-, tai muita johtoja tai putkia vastaa ostaja niiden siirtokustannuksista. Ostaja sitoutuu ennen kaivuutöihin ryhtymistä selvittämään johtojen ja putkien sijainnin. Ostaja vastaa Väylävirastolle tai kolmannelle osapuolelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

Väylävirastolla on oikeus sijoittaa korvauksetta radanpitoon tarvittavia johtoja, rakennelmia tai laitteita kansirakenteeseen.

Ostaja ei tule vaatimaan korvauksia Väyläviraston hyväksi perustettavista rasitteista.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteeseen muodostuu ratalain 2.2.2007/110) 37 §:n mukainen rautaien suoja-alue, johon kohdistuvat ratalain 4. luvun mukaiset rajoitukset.

5.5 Tunneli ja rataksi

Osapuolet tulevat tekemään tunneli-/kansirakenteen pilareiden sijoittamisesta rautatiealueelle erillisen sopimuksen, jonka yksityiskohdista ja ehdoista sovitaan erillisellä sopimuksella rakennussuunnitelmien valmistuttua.

Väylävirasto tulee perimään rasiteoikeuksista niiden käyvän arvon mukaisen korvauksen.

5.6 Kohteeseen tutustuminen, sopimukset ja asiakirjat

Ostaja on tutustunut kaupan kohteena olevaan määräalaan ja rajoihin sekä maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut ko. seikkoja kaupan kohteita koskeviin asiakirjoihin, minkä johdosta ostajalla ei ole huomauttamista.

Myytävä määräala on Kupittaa kärki (2/2023) asemakaavaehdotuksessa osoitettu kortteleihin Kupittaa-15, Kupittaa-16 sekä Joukahaisenkatu ja Joukahaisenkulma -nimisiin yleisiin alueisiin.

5.7 Lainhuuto, kiinteistönmuodostus ja maksuvelvollisuudet

Ostaja vastaa kohteen lainhuudatuksesta, varainsiirtoverosta ja kiinteistönmuodostuksesta kustannuksellaan.

Kaupantekovuodelta kiinteistön osalta mahdollisesti määrättävästä kiinteistöverosta vastaa myyjä. Muista mahdollisista maksuista osapuolet vastaavat omistusaikojensa mukaisesti.

5.8 Vaaranvastuu

Vaaravastuu määräalasta siirtyy ostajalle silloin kun omistus- ja hallintaoikeus ovat siirtyneet ostajalle.

5.9 Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

5.10 Irtain omaisuus

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

5.11 Kaupanvahvistajan palkkio

Tästä kaupasta menevän kaupanvahvistajan palkkion maksaa ostaja.

5.12 Mahdollinen käyttötarkoituksenmuutos

Ostaja vastaa kaupan kohteen käyttötarkoitukseen mahdolliseen muuttamiseen tarvittavasta asemakaavanmuutoksen kustannuksista, mikäli Väyläviraston tulevat ratasuunnitelmat ovat ristiriidassa Kupittaaan kärki (2/2023) asemakaavaehdotuksen kanssa.

5.13 Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen ilmoitus

Kaupan kohde on rautatiealueeksi lunastettua aluetta, jolla on sijainnut rautatien rakenteita. Alueen muusta ja tarkemmasta käyttöhistoriasta ja siellä mahdollisesti olleista rakenteista ei ole tarkempaa tietoa. Kaupan kohde ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Kaupan kohteessa ei ole teetetty ympäristötekniisiä maaperä- ja pohjavesitutkimuksia, eikä alueella ole tehty maaperän tai pohjavedenpuhdistustoimenpiteitä. Ottaen huomioon kaupan kohteen aiempi käyttö ja se, ettei käyttöhistoriaa tunneta aukottomasti, ei maaperässä tai pohjavedessä olevien haitta-aineiden mahdollisuutta voida sulkea pois. Ostaja on tietoinen tästä riskistä.

Mikäli kaupan kohteen maaperässä todetaan myöhemmin haitta-aineita, vastaa ostaja kaupan kohteen maaperän tutkimisesta ja puhdistamisesta kustannuksellaan. Ostajalla on oikeus saada myyjältä korvaus kaupan kohteen maaperän puhdistamiskustannuksista vain kaikkien alla olevien ehtojen täytyessä:

- pilaantuminen on aiheutunut ennen kaupan kohteen omistusoikeuden/hallintaoikeuden siirtymistä,
- haitta-aineet ylittävät maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista annetun valtioneuvoston asetuksen (VNa 214/2007) mukaiset ylemmät ohjearvot ja puhdistaminen on myös VNa 214/2007 mukaisen puhdistustarvearvioinnin (riskinarvion) perusteella perusteltua,

- ostaja on ollut ennen puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä yhteydessä myyjään ja kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu myyjän kanssa ennen niihin ryhtymistä ja
- ostaja on vedonnut maaperän pilaantumiseen ja esittänyt myyjälle sen korvausvastuun arvioinnin edellyttämät tiedot viiden (5) vuoden kuluessa kaupantekopäivästä.

Mikäli kaupan kohteen voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus muuttuu, vastaa ostaja käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi tarvittavista maaperän puhdistuskustannuksista.

Mikäli haitta-ainespitoista maata kaivetaan kaupan kohteessa omistusoikeuden siirtymisen jälkeen, vastaa ostaja tämän maa-aineksen poistosta ja asiallisesta käsittelystä, vaikka haitta-aineet olisivat joutuneet maaperään ennen omistusoikeuden siirtymistä. Mikäli ostajan kaivu- tai rakennushankkeen johdosta kaupan kohteessa sijaitsevia haitta-aineita päätyy pohjaveteen, vastaa ostaja tästä aiheutuvista kustannuksista. Kyse on tällöin rakennushankkeesta johtuvista kustannuksista.

5.14 Muut kauppaehdot

Ostaja on tietoinen siitä, että kaupan kohde sijaitsee rautatieliikenteen aiheuttaman melun, värinän ja runkomelun vaikutusalueella. Ostaja hyväksyy sen, että rautatieliikenteestä aiheutuvan melun tai värinän ollessa häiritsevää ja vaatiessa suojaavia tai estäviä toimia, ostaja vastaa kustannuksellaan näistä toimista. Myyjä ei vastaa miltei osin melun, värinän tai runkomelun aiheuttamista haitoista tai vahingoista eikä siltä voida vaatia mitään melun- tai värinänsuojaukseen liittyviä toimia tai rakenteita nyt tai tulevaisuudessa.

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

6. Allekirjoitukset

Tämä kiinteistökaupan esisopimus tulee voimaan osapuolten allekirjoituksin ja lakkaa olemasta voimassa ilman eri ilmoitusta, kun kauppakirja on allekirjoitettu.

Tätä kiinteistökaupan esisopimusta on laadittu kolme (3) saman sanaista kappaletta yksi (1) molemmille sopijaosapuolille ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

Turussa, _____kuun ____ päivänä 202x

Myyjä

Ostaja

Aika ja paikka edellä mainitut.

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Liitteet

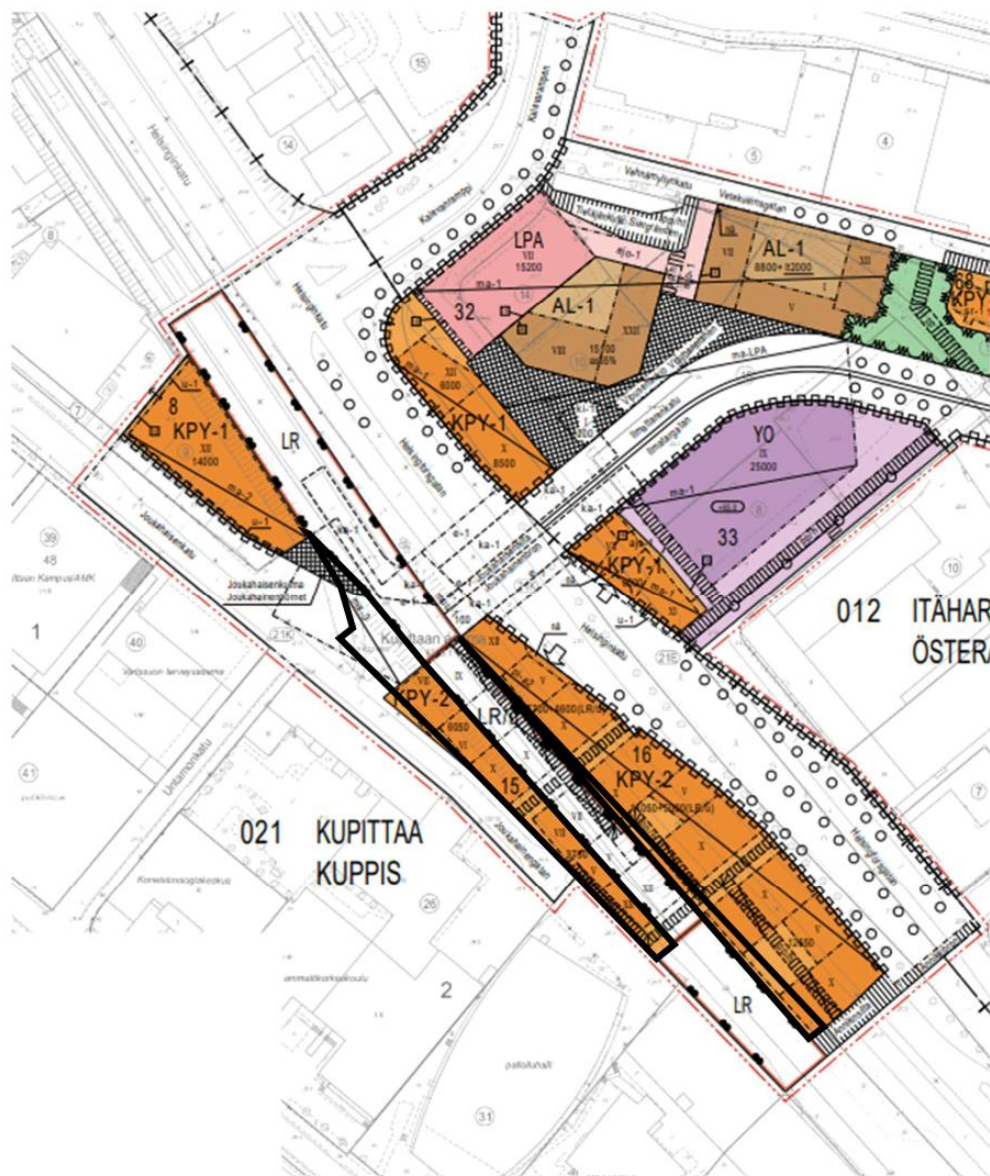
Liite 1. Kartta määräalasta

Liite 2. Kupittaan kärjen asemakaavan muutosehdotus 10.6.2024

Ote Itäharjun kaupunginosan vireillä olevasta asemakaavasta

”Kupittaaan Kärki” 2/2023

Määräala tilasta Kupittaaan asema 853-871-3-1, pinta-ala n. 3658 m²



 TURKU ÅBO		KAUPUNKIYMPÄRISTÖ	
KARTTA	M 123	VALMISTELIJA	JUHA LIPPONEN
PVM	9.5.2025	PIIRTÄJÄ	JANINA KAJALA