

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS

## SOPIJAPUOLET

Helsingin kaupunki  
jota edustaa kiinteistölautakunta  
Y-tunnus 0201256-6  
PL 2200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunginhallitus 27.9.2004, 1185 §

VR-Yhtymä Oy  
Y-tunnus 1003521-5  
PL 488  
00101 HELSINKI

### 1. Sopimuksen tausta

Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 6.3.2003 hyväksyä liitteenä 1 olevan Pasilan konepajan alueen asemakaavan muutosluonnoksen asemakaavan muutosehdotuksen laatimisen pohjaksi.

### 2. Maankäyttösopimuksen tavoite

Tällä maankäyttösopimuksella sovitaan Helsingin kaupungille (jäljempänä Kaupunki) aiheutuvien yhdyskuntarakenteen muutuskustannusten ja kaava-alueen rakentamisedellytysten paranemisen korvaamisesta.

Sopijaosapuolet toteavat yhteisesti, että tämä maankäyttösopimus ei syrjäytä kaavoitukselle laissa asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia.

### 3. Aloite

Asemakaavanmuutos on laadittu alueen maanomistajan, VR - Yhtymä Oy:n (jäljempänä VR) aloitteesta ja maankäyttösopimusneuvottelut on käyty kun asemakaavan muutosluonnos on hyväksytty asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi.

### 4. Sopimuskorvaus yhdyskuntarakenteen muutuskustannuksista ja kaava-alueen rakentamisedellytysten paranemisesta

VR suorittaa Kaupungille 9 898 266 euron suuruisen korvauksen. Korvaus suoritetaan seuraavasti:

VR luovuttaa Kaupungille

Liitteenä 2 olevan karttapiirroksen mukaisesti

- 22. kaupunginosan korttelin nro 22392 tonttiin nro 1 noin 6 904 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrään Helsingin kaupungin Kumpulan kylän tilasta Vallilan konepaja RN:o 5:0. Asemakaavan muutosluonnoksessa määrääälle osoitettavaksi arvioitu toimistorakennusten (KT) rakennusoikeus on noin 24 382 k-m<sup>2</sup> (sopimuskorvauksesta 7 314 516 euroa) ja
- samasta tilasta yleisiin alueisiin noin 51 675 m<sup>2</sup>:n suuruiset määräälat (sopimuskorvauksesta 2 583 750 euroa).

**VR:llä on oikeus suorittaa korvaus vaihtoehtoisesti seuraavasti:**

**VR maksaa Kaupungille rahana 7 314 516 euroa ja luovuttaa Kaupungille edellä mainitut noin 51 675 m<sup>2</sup>:n suuruiset määräälat yleisiin alueisiin ( arvioitu osuus sopimuskorvauksesta 2 583 750 euroa). Jos korvaus suoritetaan rahana, tulee korvaus ja sille sopimuksen allekirjoittamispäivästä maksupäivään laskettava 3 % :n vuotuinen korko suorittaa 31.12.2007 mennessä.**

## **5. Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan toteuttamiseksi Kaupunki luovuttaa VR:lle tai sen määräämälle:

- 22. kaupunginosan korttelin nro 22402 tonttiin nro 1 noin 233 m<sup>2</sup> :n suuruisen määrään Kumpulan kylän tilasta Kumpula - Gumtåkt RN :o 2:13, ja
- noin 70 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrään Kumpulan kylän tilan Valtion rautatiealue määräälasta RN :o 91-410-1-4-M603. Asemakaavan muutosluonnoksessa määrääloille on osoitettu asuntorakennusoikeutta (AK) yhteensä noin 506 k-m<sup>2</sup>. Määräalojen yhteishinta 303 600 euroa määräytyy liitteen 3 mukaisesti.

## **6. Omistus- ja hallintaoikeus sekä korvauksen maksaminen**

Lopulliset luovutuskirjat allekirjoitetaan viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kunkin Pasilan konepajan ao. alueen asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulosta. Samalla omistus- ja hallintaoikeus luovutuskirjassa mainittuihin luovutuksen kohteena oleviin alueisiin siirtyy luovutuksensaajalle.

## **7. Maaperän pilaantuneisuus**

Sopijapuolet ovat velvollisia luovuttamallaan alueilla kustannuksellaan tutkimaan maaperän pilaantumisen, poistamaan mahdolliset jätetäytöt sekä puhdistamaan pilaantuneet alueet ympäristöviranomaisten päätösten mukaisesti rakentamisaikataulun edellyttämällä tavalla, mistä on erikseen sovittava.

## **8. Rakennukset, rakenteet ja laitteet**

Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan sille luovutettavilla alueilla sijaitsevia niitä rakennuksia, rakenteita tai laitteita, jotka jäävät VR:n omistukseen. Kaupunki ei myöskään vastaa VR:lle tai kolmannelle mainitun omaisuuden mahdollisesta vahingoittumisesta.

VR on velvollinen kustannuksellaan purkamaan tai siirtämään mainitut rakennukset, rakenteet ja laitteet perustuksineen liitteenä olevan purkuohjeen mukaisesti viimeistään vuoden kuluessa kunkin asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulosta. Rakennuksia ympäröivät pihapiirit jäävät korvauksetta VR:n käyttöön em. ajankohtaan asti. Purkaminen ei koske VR:n omistukseen jäävää VP/s alueella olevaa rakennusta eikä katosta, joita VR saa pitää korvauksetta alueella niin kauan kuin VR omistaa ne.

## 9. Johtosiirrot

Sopijapuolet ovat velvollisia luovuttamallaan alueilla kustannuksellaan huolehtimaan tarpeellisista johtosiirroista rakentamisaikataulun edellyttämällä tavalla. Asemakaavan muutoksen mukaisilla maanalaisilla johtoalueilla ovat johdot ja tunnelit sekä VP/s ja katualueella olevat kaukolämpö- ja sähköjohdot saavat olla korvauksetta paikallaan. Muiden johtojen siirrosta on sovittava po. johtojen omistajan kanssa.

## 10. Tarkistukset

Luovutettavat alueet (liite 2) tarkistetaan vastaamaan sijaintinsa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten perusteella kussakin lainvoiman saaneessa asemakaavan muutoksessa muodostuneita tontteja ja yleisiä alueita.

Mikäli Pasilan konepajan alueen asemakaavan muutos tai muutokset poikkeavat rakennusoikeuden, pinta-alan tai käyttötarkoituksen osalta kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.3.2003 hyväksymästä po. alueen asemakaavan muutosluonnoksesta, sopijapuolet tarkistavat tätä sopimusta tämän sopimuksen liitteenä 3 olevia arvostusperiaatteita noudattaen. Lopullinen tarkistus tehdään viimeisen asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi. Muiden kuin liitteessä 3 mainittujen käyttötarkoituksialueiden yksikköhinta sovitaan erikseen. ***Mikäli lopullisessa tarkistuksessa kaupungin tulee palauttaa rahaa, suorittaa kaupunki sille 3 % vuotuisen koron rahakorvauksen saantipäivästä maksupäivään asti.***

## 11. Luovutus kolmannelle

Mikäli VR luovuttaa tämän sopimuksen mukaisia alueita tai niiden osia kolmannelle, VR sitoutuu sisällyttämään tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet luovutuskirjaan. VR vastaa kuitenkin luovutuksesta huolimatta kaupunkiin nähden sopimuksen velvoitteiden täyttämistä.

## 12. Sopimussakko ym.

Mikäli sopijapuolet eivät ole täyttäneet edellä tässä sopimuksessa niille asetettuja velvollisuuksia sopimuksen mukaisessa ajassa, toisella sopijapuolella on oikeus välittömästi tehdä tai teettää mainittujen velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet toisen sopijapuolen lukuun ja kustannuksella.

Jos sopijapuoli ei noudata tätä sopimusta, se voidaan velvoittaa suorittamaan toiselle sopijapuolelle sopimussakkoa kulloinkin enintään miljoona (1 000 000) euroa.

Sopimussakosta riippumatta sopijapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle sopijapuolelle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

### 13. Muut ehdot

Muutoin noudatetaan kiinteistölautakunnan viimeksi 25.9. 2001 (711 §) hyväksymiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

### 14. Sopimuksen voimassaolo

Mikäli tässä esisopimuksessa tarkoitettuun Pasilan konepajan alueen asemakaavan muutosluonnokseen perustuva ensimmäinen asemakaavan muutos ei ole saanut lainvoimaa 31.12.2008 mennessä, **tämän sopimuksen purkamisesta sovitaan erikseen.**

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, elleivät osapuolet erikseen sovi riidan saattamisesta välimiesoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä maankäytösopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä            kuun            päivänä 2005

Helsingin kaupunki

Kiinteistölautakunnan puolesta

Matti Rytkölä  
Kiinteistöviraston  
virastopäällikkö

Teuvo Sarin

kiinteistöviraston kansliaosaston lainopillisen toimiston toimistopäällikkö

VR-Yhtymä Oy

Pertti Saarela  
hallintojohtaja

Ilkka Pusa  
kiinteistöjohtaja

#### JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että virastopäällikkö Matti Rytkölä ja toimistopäällikkö Teuvo Sarin Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan puolesta sekä hallintojohtaja Pertti Saarela ja kiinteistöjohtaja Ilkka Pusa VR-Yhtymä Oy:n puolesta yhtiön valtuuttamina ovat allekirjoittaneet maankäyttö-sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä        kuun        päivänä 2005