

SOPIMUS

Osapuolet

- A Kesko Oyj
Y-tunnus 0109862-8
osoite Satamakatu 3
00016 KESKO

(jäljempänä Kesko tai tontinomistaja)
- B Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä kaupunki)

Kaupungin päätös Kiinteistölautakunta 5.4.2011, 172 §

Sopimusjärjestelyjen tausta ja tarkoitus

Kesko Oyj on tehnyt Helsingin kaupungin Vartiokylässä (433) sijaitsevan Itäkeskuksen Citymarket -nimisen tilan R:No 2:1117 (noin 33 927 m², Kauppakartanonkatu 3, Asiakkaankatu 13) omistajana aloitteen kaupunkisuunnitteluvirastolle, että tilan alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava.

Tilalla sijaitsee tällä hetkellä 1970-luvulla rakennettu Itäkeskuksen Citymarket (11 631 k-m²).

Kesko Oyj:n tavoitteena on, että tilan alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava, joka mahdollistaa toteuttaa nykyisen Citymarketin tilalle noin neljä kertaa isomman vähittäiskaupan suuryksikön oheispalveluineen ja pysäköintilaitoksineen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.6.2010, 267 § esittää kaupunginhallitukselle hankkeen mahdollistavan asemakaavan nro 11980 hyväksymistä.

Asemakaavaehdotuksessa tilan alueelle on osoitettu liiketontti nro 4517777 (KM, 41 700 k-m²) sekä 1782 m² Lyybekinkujan,



Visbynkujan ja Visbynkadun katualuetta. Nämä katualueen osat siirtyvät maankäyttö- ja rakennuslain 94 ja 104 §:n mukaan korvauksetta kaupungin omistukseen kiinteistömuodostamisella kiinteistötoimituksessa. Katualueen osat ilmenevät likimäärin liitteestä 1.

Kaupunginhallituksen 9.2.2004 edellyttämien maapoliittisten neuvottelujen tuloksena osapuolet sopivat kaavan toteuttamiseksi seuraavaa:

Sopimus

Tontinomistaja ja kaupunki sopivat tontinomistajan omistaman 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin nro 45177 tontin nro 7 asemakaavaehdotukseen nro 11980 (jäljempänä kaava) liittyen seuraavaa:

- 1 Tontinomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 4 636 500 euroa ja 352 040 euroa eli yhteensä 4 988 540 euroa.

Korvaus sisältää sekä po. asemakaavaehdotuksen että 1970-luvulla po. alueelle poikkeamisluvalla rakennetun liikerakennuksen perusteella kaupungille maksettavat yhdyskuntarakentamiseen liittyvät korvaukset ja maksut.

Korvaus tulee maksaa kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaava on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös. Korvauksille lasketaan kolmen (3) prosentin vuotuinen korko sopimuksen allekirjoituksesta maksupäivään saakka.

Tontinomistaja ilmoittaa mahdollisesta poikkeamispäätöksestä kirjallisesti Helsingin kaupungin kiinteistövirastolle kuukauden (1) kuluessa poikkeamispäätöksen myöntämisestä.

Tontinomistaja antaa kaupungille yhteensä 4 988 540 euron arvoiset tonttiin kiinnitetyt panttikirjat tai muun kiinteistöviraston hyväksymän vakuuden vakuudeksi tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi.

- 2 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaava saavuttaa lainvoiman tontin osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.6.2010 hyväksymässä muodossa.

- 3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu kaava tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät tulisi lainkaan voimaan 31.12.2013 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen.

Mikäli tällöin todetaan, että tämän sopimuksen edellytykset ovat rauenneet ja sen johdosta myös tämä sopimus raukeaa, osapuolilla ei ole tähän sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

- 4 Mikäli tontinomistaja luovuttaa mainitun tontin tai osia siitä kolmannelle, sitoutuu tontinomistaja sisällyttämään kaikki tämän sopimuksen ehdot luovutuskirjaan. Tontinomistaja vastaa kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä.

- 5 Tontinomistaja toteuttaa kustannuksellaan uuden vähittäiskaupan suuryksikön katolle 400 velvoiteautopaikkaa asemakaavan nro 11980 mukaisia asuinkortteleita varten sekä järjestää ajon niille siten, että niille voidaan ajaa myös kauppakeskuksen ollessa suljettuna.

Tontinomistaja suunnittelee katolle em. autopaikat niin, että asemakaavan nro 11980 edellyttämät viherkattoiset katokset ja mahdolliset jalankulkusiltayhteydet ovat myöhemmin teknisesti ja taloudellisesti kortteleiden luovutuksensaajien toteutettavissa.

Tontinomistaja omistaa, hallitsee ja ylläpitää kutakin autopaikkaa huolellisena miehenä siihen asti, kunnes autopaikka tarvitaan jonkin em. asuinkorttelin autopaikaksi. Tontinomistaja saa käyttää tähän saakka autopaikkaa liikerakennuksensa autopaikkana.

Kaupungin osoittamilla asuinkortteleiden toteuttajilla on oikeus saada ja tontinomistajalla velvollisuus antaa pysyvällä rasitesopimuksella edellä mainitut autopaikat asuinkortteleiden asuintalojen käyttöön sitä mukaan kun asuintaloja valmistuu.

Lisäksi asuinkortteleiden toteuttajilla on oikeus kustannuksellaan toteuttaa asemakaavan nro 11980 mukaiset jalankulkusiltayhteydet Asiakkaankadun yli

katolla oleville autopaikoille ja asemakaavan edellyttämät autopaikkojen viherkatokset. Toteuttajat ja tontinomistaja sopivat tarkemmin toteutuksesta ennen töiden alkamista.

Tontinomistajalla on oikeus saada kaupungin osoittamalta asuinkorttelin toteuttajalta kustakin autopaikasta 8 500 euron korvaus. Korvaus sidotaan rakennuskustannusindeksiin 2005=100 pistelukuun 114,8 (9/2010) ja indeksin noususta otetaan huomioon puolet.

Tontinomistaja ja kukin kaupungin osoittaman asuinkorttelin toteuttaja allekirjoittavat autopaikoista pysyvän rasitesopimuksen, joka sisältää tasapuoliset ja kohtuulliset ehdot paikkojen ja niiden tarvitseman ajoluiskan, niitä palvelevan valaistuksen ja talotekniikan sekä edellä mainittujen kevyen liikenteen siltojen ja viherkatosten käytöstä, hoidosta, ylläpidosta, peruskorjauksista ja hallinnosta. Elleivät osapuolet toisin sovi, kustannukset jaetaan aiheuttamisperiaatteen mukaan. Tontinomistaja vastaa kuitenkin katon ylläpidosta ja uusimisesta vesierityksen suojabetonin yläpintaan saakka.

Kaupunki tulee sisällyttämään edellä mainitut velvoiteautopaikkoja koskevat oikeudet ja velvollisuudet tulevien asuntotonttien luovutussopimuksiin. Kaupunki ottaa luovutuskirjoihin myös ehdon, jonka mukaan luovutuksensaajat toteuttavat viherkatokset ja jalankulkusilytetydet, mikäli se on kohtuudella mahdollista, siten ja sellaisena ajankohtana, että häiriöt tontinomistajalle pysyvät mahdollisimman vähäisinä.

Kullakin rasiteoikeutetulla on oikeus kirjata rasitesopimus tonttiin.

Tontinomistaja on velvollinen ottamaan tontin mahdolliseen luovutuskirjaan ehdon, että tuleva luovutuksensaaja ja tämän myöhemmät luovutuksensaajat sitoutuvat edellä sanottuihin rasite-ehtoihin, vaikka niitä ei olisi vielä kirjattu tonttiin.

6

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat 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 välimies-

oikeuden ratkaistavaksi.

- 7 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta Helsingin kaupunginhallitus ja sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Helsingissä, 27 päivänä huhtikuuta 2011

Kesko Oyj

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Juha Rinne
valtakirjalla

Helsingin kaupunki
Kiinteistölautakunnan puolesta

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ilkka Kaartinen
kiinteistöviraston
hallinto- osaston
osastopäällikkö

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Teuvo Sarin
kiinteistöviraston
hallinto- osaston
apulaisosastopäällikkö

VALTAKIRJA

Valtuutamme hankekehityspäällikkö Juha Rinteen allekirjoittamaan Helsingin kaupungin ja Kesko Oyj:n välisen maankäyttöso-
pimuksen, jonka kohteena on Helsingin kaupungin asemakaava-
ehdotukseen nro 11980 liittyen tontti nro 7 Helsingin kaupungin
45. kaupunginosan korttelissa no 45177.

Helsingissä, huhtikuun 19. päivänä 2011

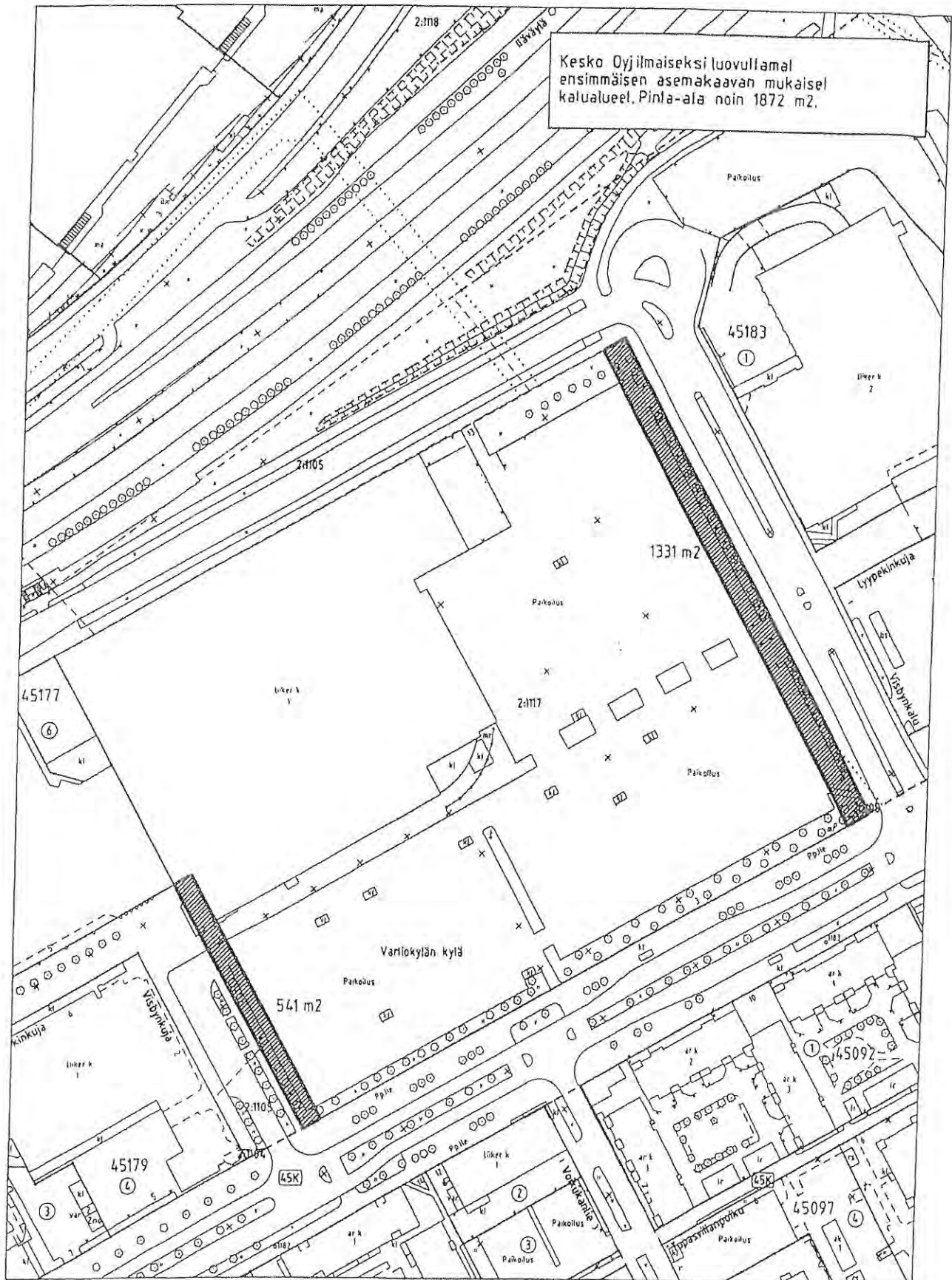
KESKO OYJ

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Juhani Rontu

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Markku Jantunen



Kesko Oy:ilmaiseksi luovuttamall
 ensimmäisen asemakaavan mukaisel
 katualueel. Pinta-ala noin 1872 m2.

