

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIIINTEISTÖJEN LUOVUTUSTA KOSKEVA ESISOPIMUS

Osapuolet	A.	Edita Oyj Y-tunnus 0912752-6 PL 110, 00043 EDITA (jäljempänä tontinomistaja)
	B.	Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta Y-tunnus 0201256-6 PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI (jäljempänä kaupunki)
Kaupungin päätös		Kiinteistölautakunta . .2013
Sopimuksen tarkoitus		Tällä sopimuksella tontinomistaja ja kaupunki sitoutuvat, maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun perusteella, tontinomistajan omistamien Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelin nro 33315 tonttien nro 2 ja 3 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12150 (jäljempänä kaavamuutos) liittyen, sopimaan tontinomistajan velvollisuudesta osallistua alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja kaavamuutoksen toteutuksesta seuraavaa:
I Esisopimus kiinteistöjen luovutuksesta		Tontinomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-33-315-2 noin 1 621 m ² :n suuruisen alueen A-tonttiin 33382/1, noin 27 m ² :n suuruisen alueen A-tonttiin 33386/1, noin 6 148 m ² :n suuruisen alueen katualueeseen 33-9901-0, noin 301 m ² :n suuruisen alueen katuaukioon 33-9902-15, noin 179 m ² :n suuruisen alueen puistoalueeseen 33-9903-125 ja noin 1 042 m ² :n suuruisen alueen puistoalueeseen 33-9903-126 sekä kiinteistöstä 91-33-315-3 noin 2 m ² :n suuruisen alueen katualueeseen 33-9901-0.
	./.	Luovutuskohde on merkitty oheiseen kiinteistöviraston kaupunkimittaus-osaston karttaan n:o NA51/13007/5.4.2013. Luovutuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:
	1	Tontinomistajan omistamien A-tontin 33382/1 osan (1 621 m ²) ja A-tontin 33386/1 (27 m ²) luovutusarvo on 451 600 euroa (1 129 k-m ² , 400 e/k-m ²), katualueiden 33-9901-0 (6 150 m ²) ja katuaukion (301 m ²) luovutusarvo 303 197 euroa (6 451 m ² , 47 e/m ²) ja puisto-alueiden 33-9903-125 (179 m ²) ja 33-9903-126 (1 042 m ²) luovutusarvo 24 420 euroa (1 221 m ² , 20 e/m ²) eli luovutusarvo yhteensä 779 217 euroa. Tontinomistaja luovuttaa alueet kaupungille II -kohdan sopimuskorvauksen suorituksiksi ja sopimuskorvaus kuitataan luovutuksella kokonaan maksetuksi.
	2	Lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
	3	Omistus- ja hallintaoikeudet luovutettaviin alueisiin siirtyvät kaupungille lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä.

- 4 Tontinomistaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei luovutettavilla olevilla määräaloilla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin jatkossa havaitaan pilaantumista, joka on aiheutunut ennen alueen luovittamista kaupungille, vastaa tontinomistaja kustannuksellaan luovuttamiensa maa-alueiden pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tulevan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon. Puhdistaminen on toteutettava alueen rakentamisaikataulun edellyttämällä tavalla ja toimenpiteistä on sovittava kaupungin kanssa ennen niiden toteutusta.

Tontinomistaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan luovuttamillaan alueilla tai niiden maaperässä mahdollisesti olevat vanhat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

- 5 Lisäksi noudatetaan jäljempänä olevan Sopimuksen kohtia 10 - 13 ja kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

II Maankäyttösopimus

Tontinomistaja ja kaupunki sopivat seuraavaa:

- 1 Tontinomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 779 217 euroa.
- Tontinomistaja suorittaa korvauksen kaupungille luovuttamalla I -kohdan aluejärjestelyjen yhteydessä kaupungin omistukseen korvauksen arvosta maa-alueita.
- Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi tontinomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden tonttiin 91-33-315-2 luovuttamalla kaupungille tonttiin vahvistetuista yhteensä 780 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut panttikirjat tai antaa vaihtoehtoisesti kiinteistöviraston hyväksymän muun vakuuden.
- 2 Kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 (AM-ohjelma) mukaan kaupunginosa- ja korttelitasolla yksityisen maan-omistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista pyritään ohjaamaan maankäyttösopimuksilla.
- Tontinomistaja täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen luovuttamalla kaupungille I -kohdan aluejärjestelyissä omistamalleen maalleen kaavoitetusta asuntorakennusoikeudesta kaupungin toimesta toteutettavaan valtion tukemaan aravavuokra-asuntotuotantoon 1 129 k-m².
- 3 Tontinomistaja on tietoinen, että kaava-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen ja ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Tontinomistaja on osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan omistamansa alueen suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei tontinomistajan alueen rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Tontinomistaja on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa tontinomistajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tontinomistajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai tontinomistaja joutuu tällaisen viivästyksen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä omistamansa alueen osalta.

- 4 Kaupunki vastaa kustannuksellaan kaava-alueen tarvitseman uuden kunnallistekniikan suunnittelemisesta ja toteutuksesta erikseen laadittavien aikataulujen mukaisesti. Suunnitelmat laaditaan yhteistyössä alueen tontinomistajien kanssa. Periaatteena on, että kunnallistekniikka pyritään toteuttamaan alueen rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

- 5 Tontinomistaja vastaa kustannuksellaan kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen edellyttämistä T-tonteilla 33315/2 ja 3 sijaitsevien nykyisten rakennusten, rakenteiden, johtojen ja kaapeleiden purku- ja siirtokustannuksista.

Tontinomistaja purkaa tai siirtää rakennukset, rakennelmat, johdot ja kaapelit kaavamuutoksen mukaisilta yleisiltä alueilta alueen kunnallistekniikan rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Aikatauluista ja väliaikaisjärjestelyistä osapuolet tai mahdolliset muut tahot (kuten esim. Helsingin Energia, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä/HSY, teleoperaattorit) sopivat keskenään erikseen. Yksityisten jäte- ja hulevesiviemäreiden omistusoikeuden siirrosta HSY:lle sopivat johdonomistaja ja HSY keskenään erikseen.

- 6 Tontinomistaja on velvollinen suorittamaan omistamiensa tonttien suunnittelun tiiviissä yhteistyössä Kuninkaantammen aluetyöryhmän sekä rakennusvalvontaviraston kanssa. Suunnitelmat pysäköinti-, hulevesi-, pelastustie- ym. järjestelyineen tulee hyväksyttävä aluetyöryhmässä ennen rakennusluvan hakemista.

- 7 Kaavamuutoksen mukaan kaikilla korttelialueilla tulee vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa ja se tulee ensisijassa järjestää samassa korttelissa olevien tonttien yhteisinä sadepuutarhoina.

Tontinomistajan on toteutettava samassa korttelissa hulevesien käsittely tonttien keskinäisin yhteisjärjestelyin.

Tontinomistaja, kaupunki ja HSY saavat korvauksetta kustannuksellaan johtaa mahdollisen väliaikaisen hulevesiviemärin tai -ojan toisen tontinomistajan alueen läpi osapuolten kesken erikseen sovittavilla alueilla. Samalla sovitaan rakenteen purkamisen aikataulu ja muut yksityiskohdat.

- 8 Tontinomistaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan omistamiensa tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä niiden perustamisesta.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteista, yhteisjärjestelyistä eikä tonttien toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista ja kustannuksista.

- 9 Kaavamuutoksen mukaan tonteille saa sijoittaa alueen energiahuollon tarvitsemia muuntamoita.

Tontinomistaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan omistamilleen tonteille alueen energiahuoltoa palvelevat muuntamotilat ja jakokaapit Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Muuntamotilojen ja jakokaappien sijoittuminen alueen tonteille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä. Ellei Helsingin Sähköverkko Oy toisin määrää, se vuokraa po. muuntamotilat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkko Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

- 10 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman tontin osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.9.2012 hyväksymässä muodossa.

- 11 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät tulisi lainkaan voimaan 31.12.2014 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.

- 12 Mikäli tontinomistaja luovuttaa mainitun tontin tai osia siitä kolmannelle, sitoutuu tontinomistaja sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Tontinomistaja vastaa kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttamisestä.

- 13 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 välimiesoikeuden ratkaistavaksi.

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

Helsingissä, päivänä kuuta 2013

Edita Oyj

Helsingin kaupunki

Liite

Kartta n:o NA/51/13007/5.4.2013

33K

Hakunniementie

HELSINGIN KAUPUNGIN KIINTEISTÖVIRASTO
KAUPUNKIMITTAUSOSASTO

Kartta n:o NA51/13007

1:1000

Kunta	Kaupunginosa/Kylä	
Helsinki	33. Kaarela/Eläjä-Kaarela	
Kortteli	Laskija:	Karttalehti:
33315	MRu	683493

Edita Oyj luovuttaa kaupungille yhteensä noin 9318m² suuruisen alueen kiinteistöstä 91-33-315-2

noin 1 621 m²:n suuruisen alueen A-tonttiin 33382/1,
noin 27 m²:n suuruisen alueen A-tonttiin 33386/1,
noin 6 148 m²:n suuruisen alueen katualueeseen 33-9901-0,
noin 301 m²:n suuruisen alueen katuaukioon 33-9902-15,
noin 179 m²:n suuruisen alueen puistoalueeseen 33-9903-125,
noin 1 042 m²:n suuruisen alueen puistoalueeseen 33-9903-126

sekä kiinteistöstä 91-33-315-3 noin 2 m²:n suuruisen alueen katualueeseen 33-9901-0

Helsingissä 5.4.2013

33315

KAARELA 33

33386

33315

④

33382

33P125

33387

33316

33316-6-M601

2 m²