

SOPIMUS JA ESISOPIMUS

Osapuolet	A.	As. Oy Helsingin Hurmuri Y-tunnus 2480251-8 c/o Skanska Talonrakennus Oy PL 114, 00101 HELSINKI (jäljempänä tontinomistaja)
	B.	Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta Y-tunnus 0201256-6 PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI (jäljempänä kaupunki)
Kaupungin päätös		Kiinteistölautakunta . . .2013
Sopimuksen ja esisopimuksen tarkoitus		Tällä sopimuksella tontinomistaja ja kaupunki sitoutuvat, maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun perusteella, tontinomistajan omistaman Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelin nro 33317 tontin nro 4 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12150 (jäljempänä kaavamuutos) liittyen, sopimaan tontinomistajan velvollisuudesta osallistua alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja kaavamuutoksen toteutuksesta seuraavaa:
I Esisopimus		Osapuolet tekevät seuraavat alueluovutukset:
	A	Kaupunki luovuttaa tontinomistajalle kiinteistöstä 91-33-317-3 noin 568 m ² :n suuruisen alueen A-tonttiin 33385/2, kiinteistöstä 91-33-9903-110 noin 224 m ² :n suuruisen alueen AK-tonttiin 33395/1 ja kiinteistöstä 91-33-317-3 noin 1 216 m ² :n suuruisen alueen AK-tonttiin 33395/2.
	B	Tontinomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-33-317-4 noin 1 547 m ² :n suuruisen alueen A-tonttiin 33386/1, noin 2 531 m ² :n suuruisen alueen A-tonttiin 33384/1, noin 726 m ² :n suuruisen alueen LPA-tonttiin 33383/1, noin 2 883 m ² :n suuruisen alueen katualueeseen 33-9901-0, noin 432 m ² :n suuruisen alueen puistoalueeseen 33-9903-110 ja noin 1 300 m ² :n suuruisen alueen puistoalueeseen 33-9903-125.
	./.	Luovutuskohteet on merkitty oheiseen kiinteistöviraston kaupunkimittaosaston karttaan n:o NA51/13006/4.4.2013. Aluejärjestelyssä noudatetaan seuraavia ehtoja:
	1	Luovutettavat alueet on hinnoiteltu seuraavasti: Kaupungin omistamien A-tontin 33385/2 osan (568 m ²), AK-tontin 33395/1 osan (224 m ²) ja AK-tontin 33395/2 osan (1 216 m ²) osan kauppahinta on 1 070 100 euroa (2 378 k-m ² , 450 e/k-m ²).

Tontinomistajan omistamien A-tontin 33386/1 osan (1 547 m²) ja A-tontin 33384/1 (2 531 m²) kauppahinta on 1 388 400 euroa (3 417 k-m², 400 e/k-m² ja 48 k-m², 450 e/k-m²), LPA-tontin 33383/1 osan (726 m²) ja katualueen 33-9901-0 (2 883 m²) kauppahinta on 169 623 euroa (3 609 m², 47 e/m²) ja puisto-alueiden 33-9903-110 (432 m²) ja 33-9903-125 (1 300 m²) kauppahinta 34 640 euroa (1 732 m², 20 e/m²) eli yhteensä 1 592 663 euroa.

- 2 Aluejärjestelyt ja niiden taloudellinen selvitys on seuraava:

Kaupunki myy tontinomistajalle kaavamuutoksen mukaisia A- ja AK-korttelialueiden osia 1 070 100 euron kauppahinnasta. Kauppahinnalle maksetaan esisopimuksen allekirjoittamis-
hetkestä maksupäivään saakka kolmen (3) prosentin vuotuinen korko. Tontinomistaja maksaa puolet (½) kauppahinnasta korkoineen lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä ja puolet (½) viimeistään 31.12.2014. Tontinomistaja antaa maksamattoman kauppahinnan osalta kaupungille lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä kiinteistöviraston hyväksymän vakuuden.

Tontinomistaja luovuttaa alueet kaupungille II-kohdan sopimus-
korvauksen suorituksesi ja sopimuskorvaus kuitataan luovutuksilla kokonaan maksetuksi.
- 3 Lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- 4 Omistus- ja hallintaoikeudet luovutettaviin alueisiin siirtyvät niiden vastaanottajille lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- 5 Sopijapuolet ilmoittavat käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei heidän luovuttamillaan 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 luovuttamista, vastaavat sopijapuolet kustannuksellaan luovuttamiensa maa-alueiden pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tulevan käyttö-
tarkoituksen edellyttämään tasoon. Puhdistaminen on toteutettava alueen rakentamisaikataulun edellyttämällä tavalla ja toimenpiteistä on sovittava osapuolten kanssa ennen niiden toteutusta.
- 6 Sopijapuolet ovat velvollisia 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.
- 7 Lisäksi noudatetaan jäljempänä olevan Sopimuksen kohtia 11 - 14 ja kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia kiinteistö-
kaupan ehtoja.

II Sopimus

Tontinomistaja ja kaupunki sopivat seuraavaa:

- 1 Tontinomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1 592 663 euroa.

Tontinomistaja suorittaa korvauksen kaupungille luovuttamalla I -kohdan aluejärjestelyjen yhteydessä kaupungin omistukseen korvauksen arvosta kaavamuutoksen mukaisia yleisiä alueita, LPA- ja A-korttelialueiden osia.

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi tontinomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden tonttiin 91-33-317-4 luovuttamalla kaupungille tonttiin vahvistetuista yhteensä 1 593 000 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 maanomistuksen 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 3 417 k-m² (20 % x 17 087 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 aiheetonta 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-tontilla 33317/4 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 Tontinomistaja vastaa kustannuksellaan kaavamuutoksessa AK-tonteille 33385/1 ja 33395/2 sijoittuvien kortteleiden läpi johtavien yleiselle jalankululle varattujen alueiden rakentamisesta sekä niiden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

- 10 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 Helsingin 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 Helsingin Sähköverkko Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.
- 11 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman tontin osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.9.2012 hyväksymässä muodossa.
- 12 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.
- 13 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 täyttämisestä.
- 14 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 välittömästi ratkaistavaksi.
- 15 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta Helsingin kaupunginhallitus ja sopimus tulee voimaan kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Helsingissä, päivänä kuuta 2013

As. Oy Helsingin Hurmuri

Helsingin kaupunki

HELSINGIN KAUPUNGIN KIINTEISTÖVIRASTO Kartta no NA51/13006
KAUPUNKIIMITTAUSOSASTO

PK 1:1000

Kunta	Kaupunginosa/Kylä
Helsinki	33 Kaarela/Etelä-Kaarela
Laskija:	Karttalahti
MRU	683493, 683494

Helsingin kaupunki luovuttaa As. Oy Helsingin Humurille Kiinteistöistä 91-33-317-3:

- noin 588 m²:n suuruisen alueen A-tonttiin 333852
- noin 1 216 m²:n suuruisen alueen AK-tonttiin 333952
- Kiinteistöistä 91-33-9903-110:
- noin 224 m²:n suuruisen alueen AK-tonttiin 333951



As. Oy Helsingin Humuril luovuttaa Helsingin kaupungille yhteensä noin 9419m² suuruisen alueen kiinteistöistä 91-33-317-4



- noin 1 547 m²:n suuruisen alueen A-tonttiin 33386/1,
- noin 2 531 m²:n suuruisen alueen A-tonttiin 33384/1,
- noin 726 m²:n suuruisen alueen LPA-tonttiin 33383/1,
- noin 2 883 m²:n suuruisen alueen katualueeseen 33-9901-0,
- noin 432 m²:n suuruisen alueen puistoalueeseen 33-9903-110 ja
- noin 1 300 m²:n suuruisen alueen puistoalueeseen 33-9903-125.

Helsingissä 4.4.2013

Tasokoordinaatio / Plankoordinaatistystem:
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Högssystem:
N2000

