

## SOPIMUS JA ESISOPIMUS

Osapuolet	A.	Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5 Y-tunnus 1916263-2 PL 510, 01601 VANTAA  (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 33314 tontin nro 1 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 91-33-9901-0 noin 98 m <sup>2</sup> :n suuruisen alueen AK-tonttiin 33380/1, noin 96 m <sup>2</sup> :n suuruisen alueen AK-tonttiin 33394/1 ja noin 135 m <sup>2</sup> :n suuruisen alueen A-tonttiin 33380/2 sekä kiinteistöstä 91-33-9903-110 noin 167 m <sup>2</sup> :n suuruisen alueen AK-tonttiin 33394/1.
	B	Tontinomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-33-314-1 noin 157 m <sup>2</sup> :n suuruisen alueen A-tonttiin 33390/1, noin 1 505 m <sup>2</sup> :n suuruisen alueen AK-tonttiin 33391/1, noin 8 544 m <sup>2</sup> :n suuruisen alueen YL-tonttiin 33392/1, noin 2 027 m <sup>2</sup> :n suuruisen alueen katuaukioon 33-9902-14, noin 5 127 m <sup>2</sup> :n suuruisen alueen katualueeseen 33-9901-0, noin 1 521 m <sup>2</sup> :n suuruisen alueen puistoalueeseen 33-9903-110, noin 4 096 m <sup>2</sup> :n suuruisen alueen puistoalueeseen 33-9903-125 ja noin 4 695 m <sup>2</sup> :n suuruisen alueen pelikenttään (vk) 33-9904-9.
	C	Tontinomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-33-314-1 noin 12 363 m <sup>2</sup> :n suuruisen alueen kaavamuutosalueen itäpuolelle suunniteltuun ns. Lammenrannan asemakaava-alueeseen.
	./.	Luovutuskohteet on merkitty oheiseen kiinteistöviraston kaupunkimittaosaston karttaan n:o NA51/13008/5.4.2013.

Aluejärjestelyssä noudatetaan seuraavia ehtoja:

- 1 Luovutettavat alueet on hinnoiteltu seuraavasta:
 

Kaupungin omistamien AK-tontin 33380/1 osan (98 m<sup>2</sup>) ja A-tontin 33380/2 osan (135 m<sup>2</sup>) kauppahinta on 110 250 euroa (245 k-m<sup>2</sup>/450 e/k-m<sup>2</sup>) ja AK-tontin 33394/1 osien (263 m<sup>2</sup>) kauppahinta 114 000 euroa (285 k-m<sup>2</sup>/400 e/k-m<sup>2</sup>) eli yhteensä 224 250 euroa.

Tontinomistajan omistamien A-tontin 33390/1 osan (157 m<sup>2</sup>) ja AK-tontin 33391/1 osan (166 m<sup>2</sup>) kauppahinta on 193 500 euroa (430 k-m<sup>2</sup>, 450 e/k-m<sup>2</sup>), AK-tontin 33391/1 osan (1 339 m<sup>2</sup>) kauppahinta on 710 000 euroa (1 775 k-m<sup>2</sup>, 400 e/k-m<sup>2</sup>), YL-tontin 33392/1 osan (8 544 m<sup>2</sup>) kauppahinta on 1 247 400 euroa (6 237 k-m<sup>2</sup>, 200 e/k-m<sup>2</sup>), katuaukion 33-9902-14 (2 027 m<sup>2</sup>) ja katualueen 33-9901-0 (5 127 m<sup>2</sup>) kauppahinta on 336 238 euroa (7 154 m<sup>2</sup>, 47 e/m<sup>2</sup>), puistoalueiden 33-9903-110 (1 521 m<sup>2</sup>), 33-9903-125 (4 096 m<sup>2</sup>) ja pelikentän (vk, 4 695 m<sup>2</sup>) kauppahinta 206 240 euroa (10 312 m<sup>2</sup>, 20 e/m<sup>2</sup>) eli yhteensä 2 693 378 euroa.

Tontinomistajan omistaman T-tontin 33314/1 osan (12 363 m<sup>2</sup>) kauppahinta 927 300 euroa (6 182 k-m<sup>2</sup>, 150 e/k-m<sup>2</sup>).
- 2 Aluejärjestelyt ja niiden taloudellinen selvitys on seuraava:
 

Kaupunki myy tontinomistajalle kaavamuutoksen mukaisia AK- ja A-korttelialueiden osia 224 250 euron arvosta.

Tontinomistaja luovuttaa kaupungille kaavamuutoksen mukaisia A-, AK- ja YL-korttelialueiden osia sekä yleisiä alueita 2 693 378 euron arvosta.

Tontinomistaja myy kaupungille kaavamuutosalueen ulkopuolisen T-tontin osan 927 300 euron arvosta.

Tontinomistaja suorittaa II-kohdan sopimuskorvauksen 2 782 036 euroa kaupungille luovuttamalla sen arvosta kaupungille yleisiä alueita, YL-, A-, AK- ja T-korttelialueiden rakennusoikeutta.

Kaupunki maksaa aluejärjestelyjen johdosta tontinomistajalle lisäksi välirahaa 614 392 euroa.
- 3 Lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- 4 Omistus- ja hallintaoikeudet luovutettaviin alueisiin siirtyvät niiden vastaanottajille lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- 5 Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei kaupungin luovuttamalla määräaloilla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tontinomistaja ilmoittaa, että tontinomistajan luovuttamat määräalat on puhdistettu luovutusta edeltävän käyttötarkoituksen mukaiseen tasoon. Ympäristöviranomaisen on hyväksynyt kunnostuksen loppuraportin 27.9.2011.

Tontinomistaja ja kaupunki ovat velvollisia kustannuksellaan poistamaan luovuttamillaan alueilla tai niiden maaperässä mahdollisesti olevat vanhat rakennus- tai muut jätteet, öljysäiliöt, öljynerotus-kaivot ja vastaavat rakenteet sekä puhdistamaan niistä mahdollisesti aiheutuneen maaperän pilaantumisen ja toimittamaan loppuraportin toiselle osapuolelle tiedoksi.

Jos maaperässä jatkossa havaitaan muuta pilaantumista, joka on aiheutunut ennen alueen luovuttamista, vastaavat sopijapuolet kustannuksellaan luovuttamiensa maa-alueiden pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tulevan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon. Puhdistaminen on toteutettava alueen rakentamisaikataulun edellyttämällä tavalla ja toimenpiteistä on sovittava osapuolten kanssa ennen niiden toteutusta.

- 6 Lisäksi noudatetaan jäljempänä olevan Sopimuksen kohtia 12 - 15 ja kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

## II Sopimus

Tontinomistaja ja kaupunki sopivat seuraavaa:

- 1 Tontinomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 2 782 036 euroa.
- Tontinomistaja maksaa korvauksen kaupungille I -kohdan aluejärjestelyjen yhteydessä luovuttamalla kaupungille korvauksen arvosta yleisiä alueita sekä YL-, A-, AK- ja T-korttelialueiden rakennusoikeutta.
- Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi tontinomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden tonttiin 91-33-314-1 luovuttamalla kaupungille tonttiin vahvistetuista yhteensä 2 783 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut panttikirjat tai antaa vaihtoehtoisesti kiinteistöviraston hyväksymän muun vakuuden. Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin tontinomistajalle aluejärjestelyjä koskevan lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä.
- 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 sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi AK-tontin 33394/1(4 000 k-m<sup>2</sup>) valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Mikäli valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon osoitettua AK-tonttia 33394/1 ei ole viiden vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen korvauksen erääntymisestä rakennettu ja rakennusta hyväksytyt käyttöön otettavaksi, tontinomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille 500 000 euron lisäkorvauksen, jolloin yhtiö vapautuu edellä mainitusta velvoitteesta.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu tontinomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä, kiinteistövirasto voi myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

- 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 viivästymisen 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 33314/1 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 sitoutuu korvauksetta antamaan kaupungille luvan kustannuksellaan rakentaa, käyttää ja kunnossapitää tilapäistä työmaatietä T-tontilla 33314/1 Paloheinätunnelin rakentamista ja Kuninkaantammen asuntoalueen esirakentamista varten. Työmaatien sijainti, pitoaika ja muut yksityiskohdat sovitaan erikseen osapuolten kesken.
- 7 Tontinomistaja on velvollinen suorittamaan omistamiensa tonttien suunnittelun tiiviissä yhteistyössä Kuninkaantammen aluetyöryhmän sekä rakennusvalvontaviraston kanssa. Suunnitelmat pysäköinti-, hulevesi-, pelastustie- ym. järjestelyineen tulee hyväksyttää aluetyöryhmässä ennen rakennusluvan hakemista.
- 8 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 jai HSY saavat kustannuksellaan johtaa mahdollisen väliaikaisen hulevesiviemärin tai -ojan toisen tontinomistajan alueen läpi osapuolten kesken erikseen sovittavilla alueilla. Samalla sovitaan rakenteen purkamisen aikataulu ja muut yksityiskohdat.
- 9 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.
- 10 Tontinomistaja vastaa kustannuksellaan kaavamuutoksessa AK/A kortteliin 33380 ja A/AP-kortteliin 33393 sijoittuvien kortteleiden läpi johtavien yleiselle jalankululle varattujen alueiden rakentamisesta sekä niiden kunnossa- ja puhtaana- pidosta.
- 11 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.

- 12 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman tontin osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.9.2012 hyväksymässä muodossa.
- 13 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. Kaupunki palauttaa tällöin myös hallussaan olevan 1-ehdon mukaisen vakuuden tontinomistajalle.
- 14 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.
- 15 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.
- 16 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta Helsingin kaupunginhallitus ja sopimus tulee voimaan kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Helsingissä, päivänä           kuuta 2013

Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5

Helsingin kaupunki

Liite

Kartta n:o NA51/13008/5.4.2013

