

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS ja KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A      Posti Kiinteistöt Oy  
Y-tunnus 2365191-4  
PL 8, 00011 POSTI (Postintaival 7 A)  
  
(jäljempänä Maanomistaja)

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

## Kaupungin päätös

Kiinteistölautakunta pp.mm.vvvv §xxxx

## Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun sekä kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 ja kiinteistölautakunnan 30.10.2014 § 520 antamien päätösten mukaisesti, että Omistaja osallistuu asemakaavan nro 12300 (Itäinen saaristo, jäljempänä Asemakaava) toteuttamisesta Kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin seuraavasti:

## Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö Louesaari 91-425-4-2.

## Asemakaavasta

Kaupunki on Asemakaavassa kaavoittamassa Maanomistajan kiinteistölle yhteensä noin 1 290 k-m<sup>2</sup> loma-asunto- tai matkailurakennusoikeutta rakennusoikeutta (RA/RM), josta kiinteistöllä jo on toteutunut noin 270 k-m<sup>2</sup>. Osapuolet toteavat, että rakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää noin 0,22 ha:n suuruisten vesijättöalueiden hankkimista ulkopuolisen omistamalta kiinteistöltä Santahamina 91-425-4-1.

## I Maankäyttösopimus

### Sopimuskorvaus

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 200 000 euroa sekä luovuttamalla korvauksetta Kaupungille noin 0,10 ha:n kokoisen alueen tulevasta yleisestä alueesta (Louesaaren itäosan retkeily- ja ulkoilualue (VR)).

Edellä mainittu 200 000 euron korvaus suoritetaan luovuttamalla Kaupungille kohdan II A mukainen, 200 000 euron arvoinen VR-alueeksi osoitettu määräala kiinteistöstä 91-425-4-2.

Korvaus tulee suorittaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaava on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös. Maanluovutus tapahtuu osan II aluejärjestelyä koskevan lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisella.

### Vakuus

Tämän sopimuksen mukaisten 1. kohdan velvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-425-4-2 luovuttamalla kaupungille kiinteistöön vahvistetuista yhteensä 230 000 euron määräisistä ensisijaisista kiinnityksistä saadut panttikirjat tai antaa kiinteistöviraston hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle kun maankäyttömaksu on suoritettu, kohdan II aluejärjestelyä koskeva lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu ja siinä mainitut ehdot II-2 ja II-3 on täytetty.

### Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja on velvollinen noudattamaan rakentamisvaiheessa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja niistä mahdollisesti myönnettyjä poikkeuksia.

Maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeidensa toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa mistään Maanomistajan hankkeiden toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

### Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan tarvitsemansa uuden kunnallistekniikan suunnittelemisesta ja toteutuksesta.

Maanomistaja suorittaa kustannuksellaan omistamillaan alueilla mahdollisesti sijaitsevat, asemakaavan mukaisen rakentamisen edellyttämät nykyisten johtojen siirrot.

## Muut ehdot

- I-1 Maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan omistamiensa tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä niiden perustamisesta.

Kaupunki ei vastaa mistään ko. rasitteista, yhteisjärjestelyistä eikä tonttien toteuttamisesta aiheutuviista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

- I-2 Lisäksi maankäytösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevat, molemmille sopimuksille yhteiset ehdot III-1 – III-6.

## II Kiinteistökaupan esisopimus

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä Louesaari 91-425-4-2 noin 1,89 ha:n suuruisen, Louesaaren itäpäässä sijaitsevan ja Asemakaavassa kokonaisuudessaan VR-alueeksi osoitetun liitekartan mukaisen määräalan.

Luovutuksen arvo on 200 000 euroa, kun otetaan huomioon, että Asemakaavan alueella sijaitsevien yleisten alueiden pinta-alaan sisältyy osan I maankäytösopimukseen kuuluvia korvauksetta luovutettavia yleisiä alueita noin 0,10 ha.

### Kiinteistöluovutuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- II-1 Lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- II-2 Omistus- ja hallintaoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyy Kaupungille lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Maanomistajalle jää kuitenkin hallintaoikeus luovutettavalla alueella sijaitsevaan hirsirakenteiseen mökkiin ja vajaan sekä niiden pihapiiriin 31.12.2022 asti. Maanomistaja vastaa hallinta-aikanaan kaikista mökin hoito-, ylläpito- ja korjauskustannuksista.

Maanomistajalla on oikeus luopua hallintaoikeudestaan ennenaikaisesti ilmoittamalla siitä kirjallisesti vähintään 30 päivää aikaisemmin Kaupungille.

- II-3 Maanomistaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei luovutettavalla määrälalla harjoiteta eikä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista. Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista,

vastaa Maanomistaja pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista, mikäli pilaantuminen on tapahtunut ennen alueen hallinnan siirtymistä Kaupungille. Maanomistajan korvausvastuu on voimassa viisi vuotta hallinnan siirtymisestä.

Määräala on osa Maanomistajan henkilökunnan entistä virkistys- ja lomanviettoaluetta, jonka rakennukset ja rakenteet osittain on purettu. Maanomistaja poistaa kustannuksellaan luovutettavalla määräalalla sijaitsevat rakennukset, rakenteet ja kunnallistekniikan purku- ja muine jätteineen seuraavasti, ellei Kaupungin Liikuntaviraston kanssa toisin sovita:

- Kohdan II-2 hallinta-alueen osalta 9 kuukauden kuluessa hallinta-ajan päättymisestä
- Muun alueen osalta 9 kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta
- Kaupungilla on oikeus teetättää nämä työt Maanomistajan kustannuksella, ellei Maanomistaja suorita niitä määräajassa.

II-4 Lisäksi noudatetaan kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

## III Molemmille sopimusosille yhteiset ehdot

III-1 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta Helsingin kaupunginhallitus ja sopimus tulee voimaan kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

III-2 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos Maanomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelu-lautakunnan 7.10.2014 hyväksymässä muodossa.

III-3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2020 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen.

Mikäli tällöin todetaan, että sopimuksen edellytykset ovat rauenneet ja sen myötä myös tämä sopimus raukeaa, osapuolilla ei ole sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan. Kaupunki palauttaa tällöin myös hallussaan olevan sopimusosan I ehdon nro 2 mukaisen vakuuden Maanomistajalle.

III-4 Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimuksen kohteen tai osia siitä kolmannelle, sitoutuu Maanomistaja sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Maanomistaja

vastaa kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä.

- III-5 Jos Maanomistaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, se voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.
- III-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.

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Maanomistajalle, yksi Kaupungille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä,     päivänä     kuuta 2016

Posti Kiinteistöt Oy

NN

Helsingin kaupunki

NN

kiinteistölautakunnan valtuuttamana

**Liite**

Kartta luovutettavasta alueesta

HELSINGIN KAUPUNGIN KIINTEISTÖVIRASTO

KAUPUNKI MITTAUSOSASTO 1:1000 Kartta n:o  
M451/16017

Kunta Kaupunginosa  
Helsinki 51. Santahamina

Kortteli Laskija: Karttalehti:  
RSu RSu 670506b1-3, 670504-06

Posti Kiinteistöt Oy luovuttaa Helsingin kaupungille kiinteistöä 91-425-4-2  
noin 1,89 ha suuruisen VR -alueeksi osotettun määrään

SANTAHAMINA 51

425-4-1

Helsingissä 15.7.2016

425-4-2  
noin 1,89 ha

425-4-2

425-4-1

Louesaari

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem:  
**ETRS-GK25**  
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:  
**N2000**

