

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS ja KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A      Kiinteistö Oy Helsingin Sörnäistenkatu 2  
Y-tunnus 2696446-5  
c/o Sponda Oyj  
PL 940, 00101 HELSINKI (Korkeavuorenkatu 45)  
  
(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 muutoksen nro 12283 (jäljempänä Asemakaava) toteuttamisesta Kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin seuraavasti:

## Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt 91-21-13-3 ja 91-21-13-4.

## Asemakaavasta

Kaupunki on Asemakaavassa kaavoittamassa Maanomistajan kiinteistölle yhteensä noin 439 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta, josta noin

29 k-m<sup>2</sup> yritystilaksi (KTY) ja noin 410 k-m<sup>2</sup> asuintilaksi (AK, sr-2) entiseen suojeltuun tehdasrakennukseen sijoitettavaksi. Lisäksi noin 1 479 k-m<sup>2</sup> yritystilan rakennusoikeutta (KTY, sr-2) muutetaan asuintilaksi (AK, sr-2) edellä mainittuun suojeltuun tehdasrakennukseen sijoitettavaksi.

## I Maankäyttösopimus

### Sopimuskorvaus

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 73 000 euroa.

Korvaus tulee maksaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaava on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös.

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kaksi (2) prosenttia vuodessa.

### Vakuus

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi tontin-omistaja perustaa Kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-21-13-3 luovuttamalla Kaupungille kiinteistöön vahvistettavista yhteensä 90 000 euron määräisistä ensisijaisista kiinnityksistä saadut panttikirjat tai antaa kiinteistöviraston hyväksymän muun vakuuden. Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle kun maankäyttömaksu on maksettu ja kohdan II aluejärjestelyjä koskeva lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

### 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 aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

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

## II Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki myy Maanomistajalle kiinteistöstä Hermannin kadut 91-21-9901-0 noin 55 m<sup>2</sup>:n suuruisen, kaavailtuun AK-tonttiin 21013/5 sisältyvän liitekartan mukaisen määräalan 24 000 euron kauppahintaan.

### Kiinteistöluovutuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- II-1 Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- II-2 Omistus- ja hallintaoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyy Maanomistajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- II-3 Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Määräala on osa katualuetta, jonka Maanomistaja on luovuttanut Kaupungille osana maankäyttö sopimusta 25.2.2003 (saanto 3365).

Mikäli alueelle rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Maanomistaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin. Mikäli pilaantuminen on tapahtunut Kaupungin omistusaikana, Kaupunki vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden

ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Maanomistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta. Tämän edellä sanotun viiden vuoden ajanjakson jälkeen Kaupunki ei vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Maanomistajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta.

- 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 12.05.2015 hyväksymässä ja kaupunkisuunnittelu- viraston 22.10.2015 tarkentamassa 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

Kiinteistö Oy Helsingin Sörnäistenkatu 2

NN

Helsingin kaupunki

NN

kiinteistölautakunnan valtuuttamana

**Liite**

Kartta luovutettavasta alueesta

Tasokoordinaattisto / Plankoordinatsystem:

ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:

N2000

HELSINGIN KAUPUNGIN KIINTEISTÖVIRASTO

KAUPUNKI MITTAUSOSASTO

1:500

Kartta n:o

NA51/16016

Kunta

Kaupunginosa

Helsinki

21. Hermannin

Kortteli

Laskija:

Karttalehti:

21013/5

LMe

675498a1-3, 674496-98

Helsingin kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Sörnäistenkatu 2:lle noin 55m<sup>2</sup> suuruisen määräalan yleiseen alueeseen 21K

Helsingissä 6.7.2016

