

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖN LUOVUTUSTA KOSKEVA ESISOPIMUS

Osapuolet	A	Kiinteistö Oy Latokartanontie 4 Y-tunnus 2071929-0 c/ o Cromwell Finland Oy Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki (jäljempänä tontinomistaja)
	B	Helsingin kaupunki Y-tunnus 0201256-6 jota edustaa kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI (jäljempänä kaupunki)
Kaupungin päätös		Kaupunkiympäristölautakunta . .201x Kaupunginhallitus
Asemakaavan muutos		Malmi, Latokartanontien pohjoisosa asemakaavan muutosehdotuksen nro 12274. Asemakaavan muutosehdotuksella mm. tontinomistajan omistaman voimassa olevan liike- ja toimistotontin 38222/2 muuttaminen keskustatoimintojen korttelialueeksi siten, että tontille rakennettavaan rakennukseen saa sijoittaa asumista sekä liike- ja toimistotilaa.
Sopimuksen tarkoitus		Sopimuksella tontinomistaja ja kaupunki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun perusteella tontinomistajan omistaman Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38222 tontin nro 2 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12274 (jäljempänä kaavamuutos) liittyen, sopimaan tontinomistajan velvollisuudesta osallistua alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja kaavamuutoksen toteutuksesta sekä määrällän luovutuksesta seuraavaa:

I Maankäyttösopimus Tontinomistaja ja kaupunki sopivat seuraavaa.

- 1 Tontinomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 654 000 euroa.

Rahakorvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä päivästä lukien, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle on myönnetty poikkeamispäätös. Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi tontinomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden tonttiin 91-38-222-2 luovuttamalla kaupungille tonttiin vahvistetuista yhteensä 654 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut panttikirjat tai antaa vaihtoehtoisesti kiinteistöviraston hyväksymän muun vakuuden.

- 2 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 ympäröivine 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.

3 Tontinomistaja suorittaa kustannuksellaan omistamillaan alueilla kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen edellyttämät nykyisten johtojen siirrot.

4 Tontinomistaja on velvollinen vuokraamaan ja rakentamaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12274 mukaisen muodostettavan LPA-tontin 38222/3.

5 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.

6 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman tontin osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.11.2015 hyväksymässä muodossa.

7 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa ei tulisi lainkaan voimaan 31.12.2018 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.

8 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 täyttämistä.

- 9 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.
- 10 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta Helsingin kaupunginhallitus ja sopimus tulee voimaan kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

II Esisopimus kiinteistön luovutuksesta

Kaupunki luovuttaa tontinomistajalle kiinteistöstä 91-38-222-1 noin 1 304 m²:n suuruisen määräalan muodostettaviin kiinteistöihin 91-38-222-4 ja 91-38-222-5.

Luovutuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Määräalan kauppahinta on 3 081 600 euroa.

Kauppahinta perustuu asumisen osalta 600 euroa/k-m² ja toimitilojen osalta 300 euroa/k-m² yksikköhintoihin.

2

Lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä päivästä lukien, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.

3

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettavaan määräalaan siirtyvät tontinomistajalle lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä.

4

Kiinteistö 091-38-222-1 on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään, jonka kohderaportin mukaan alueella ei ole puhdistustarvetta. Tontilla on tehty pilaantuneisuustutkimus (KOY Latokartanontie 2, Maaperän laatututkimus, Maa ja Vesi Oy, 6.5.1998). Raportin mukaan kaupan kohteena olevalla määräalalla on ollut maanalainen öljysäiliö. Säiliön poistosta ei ole

tietoja. Lisäksi alueella sijaitsee muuntamo. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei kaupan kohteena olevalla määräalalla ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on tontinomistajan otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kaupunkiin (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palveluun).

Mikäli pilaantuminen on aiheutunut ennen määräalan luovuttamista, vastaa kaupunki kustannuksellaan pilaantuneen maaperän puhdistamisesta alueen tulevan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon. Kaupunki on tällöin velvollinen korvaamaan alueen vastaanottajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin ja maanomistajan kesken ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä myöskään maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta määräalan luovuttamisesta. Tontinomistaja vastaa tämän jälkeen havaitun mahdollisen pilaantumisen aiheuttamista kustannuksista.

Tontinomistaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevalla määräalalla on sijainnut vanhoja rakennuksia, jotka on purettu. Alueen maaperässä saattaa siten olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Tontinomistaja vastaa luovutettavalla alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista ja perustuksista sekä niiden poistamisesta.

Kaupunki ei vastaa viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita maanomistajan hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta tai vanhojen rakenteiden tai jätteiden poistamisesta.

5

Ostaja on velvollinen sopimaan määräalaa palvelevista mahdollisista rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien kanssa.

Ostaja on velvollinen vuokraamaan ja rakentamaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12274 mukaisen muodostettavan LPA-tontin 38222/3.

Myyjä ei vastaa mistään mainituista sopimuksista aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.

6

Ostaja on tietoinen, että myytävällä määräalalla sijaitsee Helen Sähköverkko Oy:n omistama sähkömuuntamo, jonka uudelleen rakentamisesta ostaja ja Helen Sähköverkko Oy sopivat keskenään erikseen.

7

Lisäksi noudatetaan liitteenä olevan kauppakirjan ja kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökauppanehtoja.