

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS**

**Osapuoli A** Kiinteistö Oy Gyldenintie 2  
Y-tunnus 0655968-1  
c/o Julius Tallberg-Kiinteistöt OYJ  
Suomalaistentie 7  
02270 ESPOO

(jäljempänä Maanomistaja)

**Osapuoli B** Helsingin kaupunki, jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta  
Y-tunnus 0201256-6  
PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

**Kaupungin päätös**

Tonttipäällikkö pp.mm.2020 §xxx

**Sopimuksen tarkoitus**

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun sekä kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 ja 27.6.2016 § 658 sekä kiinteistölautakunnan 30.10.2014 § 520 antamien päätösten mukaisesti, että Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja sopii asemakaava muutoksen nro 12529 toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-31-35-2 (Lauttasaari)

Asemakaavasta

Asemakaavan muutosehdotuksessa tontille on kaavoitettu uutta rakennusoikeutta yhteensä 4400 k-m<sup>2</sup>, josta asuntokerrosalaa on 4160 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 240 k-m<sup>2</sup> lisäksi tontille saa rakentaa talousrakennuksen ja kioskin. Osa nykyisestä tontista on muutettu katualueeksi.

## I Maankäyttösopimus

### Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 1 414 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille kohdassa II mainitut noin 116 m<sup>2</sup>:n suuruiset yleisen alueen osat.

Korvaus tulee maksaa 31.12.2021 mennessä, edellyttäen, että kaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi tai vastaavanlaiselle rakentamiselle on myönnetty lainvoimainen poikkeamispäätös tähän määräaikaan mennessä. Mikäli kaavamuutos tai poikkeamispäätös tulee lainvoimaiseksi 31.12.2021 jälkeen, maksetaan korvaus kahden (2) kuukauden kuluessa kaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Korotus lasketaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

### Sopimuskorvauksen vakuus (v)

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausveloitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa Kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-31-35-2 siirtämällä Kaupungille kiinteistöön vahvistetuista yhteensä 1 414 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat, pankkitakauksen tai antaa Helsingin kaupungin hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle, kun maankäyttömaksu on maksettu ja kohdan II aluejärjestelyjä koskeva lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistajan luovuttamaan määräalaan kohdistuvat kiinnitykset on purettu.

### Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja on velvollinen noudattamaan rakentamisvaiheessa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja niistä mahdollisesti myönnettyjä poikkeuksia sekä rakentamiseen liittyviä muita viranomaismääräyksiä.

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

Maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan omistamiensa tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyjen perustamisesta.

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 omien kiinteistöjensä alueilla.

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

Muut ehdot

Lisäksi maankäytösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevia, molemmille sopimuksille yhteisiä ehtoja III-1 – III-5.

## II Kiinteistökaupan esisopimus

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 91-31-35-2 rasitteista vapaana noin 116 m<sup>2</sup> suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetun liitekartan mukaisen määräalan korvauksetta kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 perusteella.

Kiinteistöluovutuksissa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- II-1 Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- II-2 Omistusoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyy Kaupungille lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Hallintaoikeus siirtyy, kun kaavatontin 91-31-35-3 rakentaminen on päättynyt ja alue on kunnostettu ja täytetty kadun rakentamisen edellyttämään tasoon kuitenkin viimeistään 31.12.2025.
- II-3 Kiinteistö 91-31-35-2 on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään, jonka kohderaportin mukaan kiinteistöllä on maa-ainesten käyttörajoite. Luovutettavan määräalan läheisyydessä on tehty pilaantuneen maaperän puhdistustöitä, joista on laadittu loppuraportti ”Pilaantuneen maaperän kunnostus Länsimetron rakennustyömaa Gyldeninaukiolla, WSP Finland Oy, 3.5.2012”. Raportin mukaan kohteeseen on kunnostuksen jälkeen arvioitu jääneen pilaantunutta maata. Luovutettavan määräalan pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli luovutettavalla alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Maanomistaja kustannuksellaan pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tulevan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon. Puhdistaminen on toteutettava alueen rakentamisaikataulujen edellyttämällä tavalla ja toimenpiteistä on sovittava osapuolten kesken ennen niiden toteutusta.

Maanomistaja vastaa luovuttamallaan määräalalla ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä niiden poistamisesta.

Edellä mainittu Maanomistajan vastuu pilaantuneesta maaperästä ja jätteistä on voimassa viisi vuotta määräalan hallintaoikeuden siirtymisestä.

II-4 Lisäksi noudatetaan kaupungin tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

### **III Molemmille sopimusosille yhteiset ehdot**

III-1 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta tonttipäällikkö ja sopimus tulee voimaan, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.

III-2 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos Maanomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaavamuutosta (12529 /21.1.2020) ja kaavamuutos saavuttaa lainvoiman.

III-3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2025 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 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 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 2020

Helsingin kaupunki

Kiinteistö Oy Gyldéntie 2

**Liite 1**

**Kartta luovutettavasta alueesta**