

MAANKÄYTTÖSOPIMUS ja KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A Suomen Valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt
Y-tunnus 1503388-4
Lintulahdenkatu 5 A
00530 HELSINKI
(jäljempänä Maanomistaja)

Osapuoli B Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(jäljempänä Kaupunki)

Kaupungin päätös Tonttipäällikkö pp.mm.2018 §xxx.

Kaupunkiympäristölautakunta on pp.mm.2018 §xxx päättänyt, ettei se ota päätöstä käsiteltäväkseen.

Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta Tonttipäällikkö ja sopimus tulee voimaan, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.

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 Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja sopii asemakaavaan nro 12300 toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungin itäisessä saaristossa sijaitseva Maanomistajan kokonaisuudessaan omistama Itä-Villingin saari, joka koostuu kiinteistöistä 91-412-1-64, 91-412-1-65, 91-412-1-66, 91-412-1-67, 91-412-1-68, 91-412-1-69, 91-412-1-70, 91-412-1-71, 91-412-1-87, 91-412-1-98, 91-412-1-99, 91-412-1-118, 91-412-1-122, 91-412-1-123, 91-412-1-124, 91-412-1-152, 91-412-1-155, 91-412-1-156, 91-412-1-157 ja 91-412-876-8.

Asemakaavasta

Asemakaava koskee osittain rakennettua sotilas- ja vapaa-ajankäytössä olevaa aluetta, jolla myös sijaitsee puolustushistoriallisia rakennuksia ja rakennelmia.

Asemakaavassa saari on osoitettu lomarakennus- ja matkailukäyttöön (RA/s ja RM/s), josta edellä mainitulle sallitaan yhteensä noin 4 530 kem² rakennusoikeutta ja jälkimmäiselle yhteensä 3 750 kem². Muilta osin saari on osoitettu virkistyskäyttöön (VR) ja metsätalousalueeseen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2) ja jolla olevia rakennuksia saa kunnostaa. Itäkärjessä on lisäksi peni luonnonsuojelualue (S-1).

I Maankäyttösopimus

I-1 Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 395 000 euroa, josta maankäyttökorvaus on 340 000 euroa ja muutoin korvauksetta luovutettavan 5 400 m²:n yleisen alueen sijaan maksettava korvaus on 55 000 euroa. Yleisiä alueita ei voi tässä yhteydessä luovuttaa kaupungille, koska sopimuskohte on sotilaskäytössä.

Korvaus suoritetaan maksamalla 215 000 euroa rahana ja samalla luovuttamalla Kaupungille kohdan II-1 mukaiset, yhteensä, 180 000 euron arvoiset:

- kiinteistön 91-8-143-1, joka on osa asemakaavan mukaista Katajanokan Kanavarannan katu- ja vesialuetta ja
- kiinteistön 91-412-1-881, joka on osa asemakaavan mukaista Laajasalon Tonttuvuoren puistoaluetta.

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

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

I-2 Sopimuskorvauksen vakuus

Kaupunki ei vaadi vakuuden asettamista.

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 omistamansa tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyjen perustamisesta.

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

I-4 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.

I-5 Muut ehdot

Lisäksi maankäyttö sopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevat, molemmille sopimuksille yhteiset ehdot kohdassa III.

II Kiinteistökaupan esisopimus

II-1 Kaupan kohteet (v)

Maanomistaja luovuttaa maankäyttökorvauksen maksamisen yhteydessä liitekartoilta ilmenevät seuraavat alueet:

- noin 670 m²:n kokoisen rakentamattoman määräalan kiinteistöstä 91-8-143-1, josta noin 400 m² on asemakaavan mukaista Katajanokan Kanavarannan katualuetta ja noin 270 m² saman asemakaavan vesialuetta
- noin 4 390 m²:n kokoinen kiinteistö 91-412-1-881, joka on osa asemakaavan mukaista Laajasalon Tonttuvuoren puistoaluetta

II-2 Lopullisen kaupan ajankohta (v)

Lopullinen kauppakirja on, korvauksetta luovutettavia yleisiä alueita lukuun ottamatta, allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

II-3 Omistus ja hallinta

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy Kaupungille lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

II-4 Maaperän pilaantuminen ja jätteet

Maanomistaja ilmoittaa YSL 104 § mukaisesti, käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei luovutettavalla määräalalla ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista. Jos alueelta jatkossa löytyy maaperän pilaantumista, joka on

aiheutunut ennen luovutuksen tekohetkeä vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamiskustannuksista ensisijaisesti pilaaja. Jos pilaajaa ei saada vastuuseen, toimitaan toissijaisesti pilaantuneen maan kunnostuksen suhteen seuraavasti:

Kaupunki huolehtii kustannuksellaan rakennushankkeensa edellyttämässä aikataulussa asemakaavamääräysten tms. johdosta mahdollisesti tarvittavasta maaperän pilaantuneisuustutkimuksesta, kunnostussuunnitelman laatimisesta, urakka-asiakirjojen laadinnasta, ilmoituksista ympäristökeskukselle yms. kunnostustoimenpiteiden valmisteluun liittyvistä tehtävistä. Lisäksi Kaupunki vastaa maaperän puhdistamisesta ympäristöviranomaisten edellyttämään tasoon. Kaupunki varaa Valtiolle riittävässä määrin mahdollisuuden osallistua toimenpiteiden valmisteluun siltä osin kuin ne vaikuttavat puhdistuskustannusten muodostumiseen.

Mikäli kunnostamiseen liittyvistä toimenpiteistä luovutuksen kohteen alueella aiheutuvat kustannukset ylittävät 20 000 euroa (alv 0 %), Maanomistaja maksaa ylittävän osan kustannuksista Kaupungille eri laskua vastaan. Em. kustannuksia, joihin Valtio on velvollinen osallistumaan, ovat mm. aiemmin luetelluista kunnostuksen valmisteluun liittyvistä tehtävistä, ympäristöviranomaisten päätöksistä, kunnostuksen ja valvonnan henkilöstöstä, laboratorio- ja kenttäanalyseistä, kaivusta ja kuormauksesta, pilaantuneiden maiden ja maaperässä olevien jätteiden käsittelystä, poiskuljetuksesta ja vastaanottamisesta aiheutuvat kustannukset. Korvattaviin kustannuksiin ei sisällytetä Kaupungin omia kustannuksia eikä tavanomaisia tontin rakentamiseen kuuluvia maankaivu-, louhinta-, kuljetus-, vastaanotto- yms. kustannuksia, eikä myöskään myytävälle tontille tuotavien täyte- tms. maiden materiaali- ja kuljetus- yms. kustannuksia

Maanomistaja on velvollinen korvaamaan luovuttamiensa alueiden maaperässä mahdollisesti olevien rakennus- ja muiden jätteiden sekä vanhojen rakenteiden, kuten johtojen, putkien, asfaltoinnin, perustusten tai muiden vastaavien poistosta aiheutuvat kustannukset luovutuksen saajalle. Korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on ripeästi sovittava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Maanomistaja ei kuitenkaan vastaa maaperän puhdistamisesta tai maaperässä olevien vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistamisesta aiheutuvista viivästymisistä, viivästyksistä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita ko. hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu Maanomistajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja jätteistä on voimassa viisi vuotta lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta. Maanomistaja ei vastaa tämän jälkeen havaittujen mahdollisten pilaantumisten tai jätteiden aiheuttamista kustannuksista.

II-5 Muut ehdot

Lisäksi noudatetaan Kaupungin tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

III Molemmille sopimusosille yhteiset ehdot

III-1 Voimassaolo (v)

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 10.10.2017 hyväksymässä muodossa.

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.

III-2 Omistajanvaihdos

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-3 Sopimussakko ja erimielisyydet

Jos Maanomistaja ei olennaisilta osiltaan noudata tämän sopimuksen ehtoja eikä laiminlyöntiään Kaupungin huomautuksesta huolimatta kohtuullisessa ajassa korjaa, Kaupunki voi velvoittaa Maanomistajaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa. Tämä ehto on voimassa maankäyttösopimuksen kohdan I-1 sopimuskorvauksen maksamiseen ja kohdan II-1 kaupan tekemiseen asti

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 2019

Senaatti-kiinteistöt

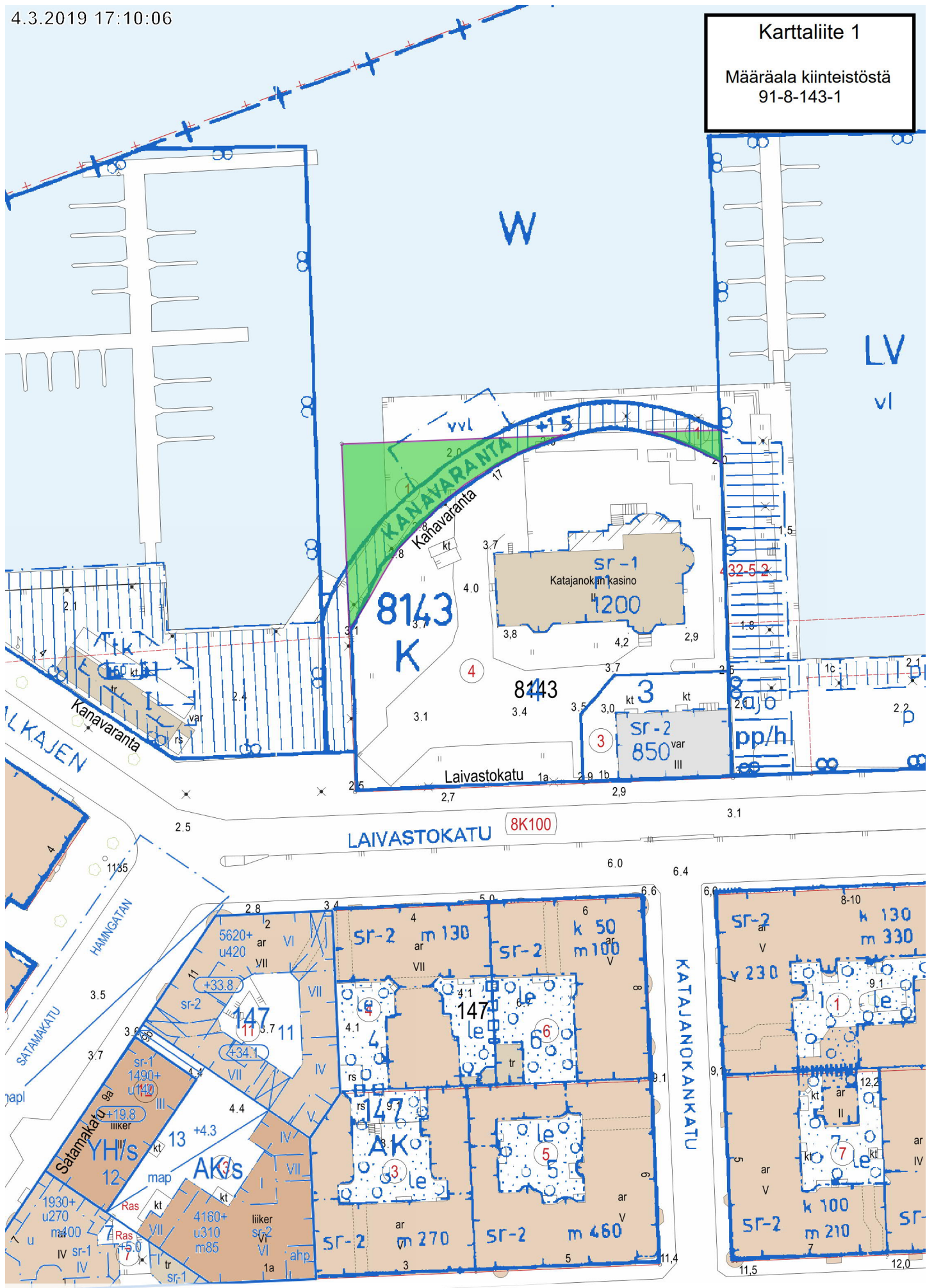
Helsingin kaupunki

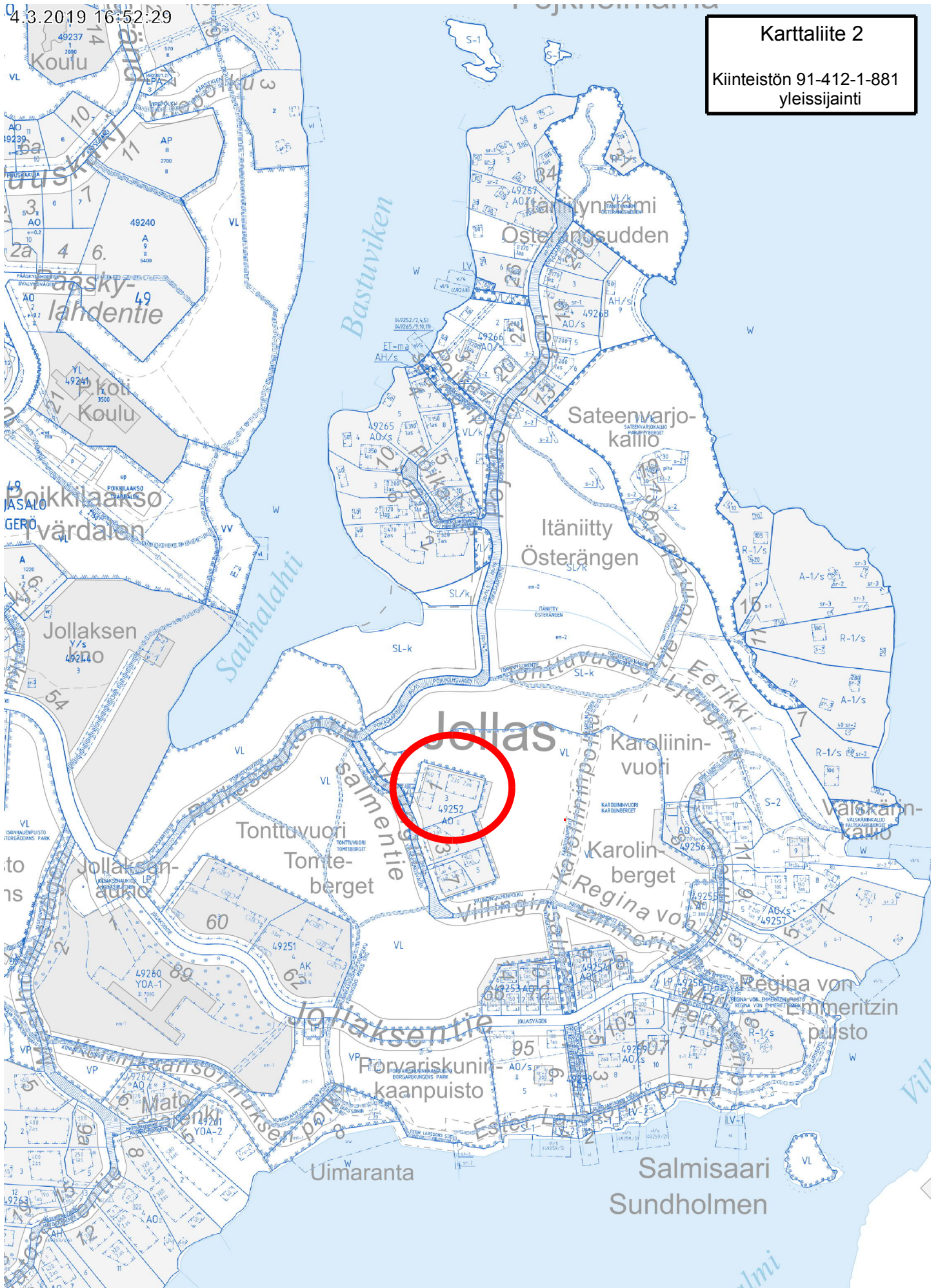
Liitteet

1. Kartta Katajanokalla luovutettavasta määräalasta
2. Kartta Laajasalossa luovutettavasta kiinteistöstä

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että X Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön valtuuttamana myyjänä sekä A ostajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.



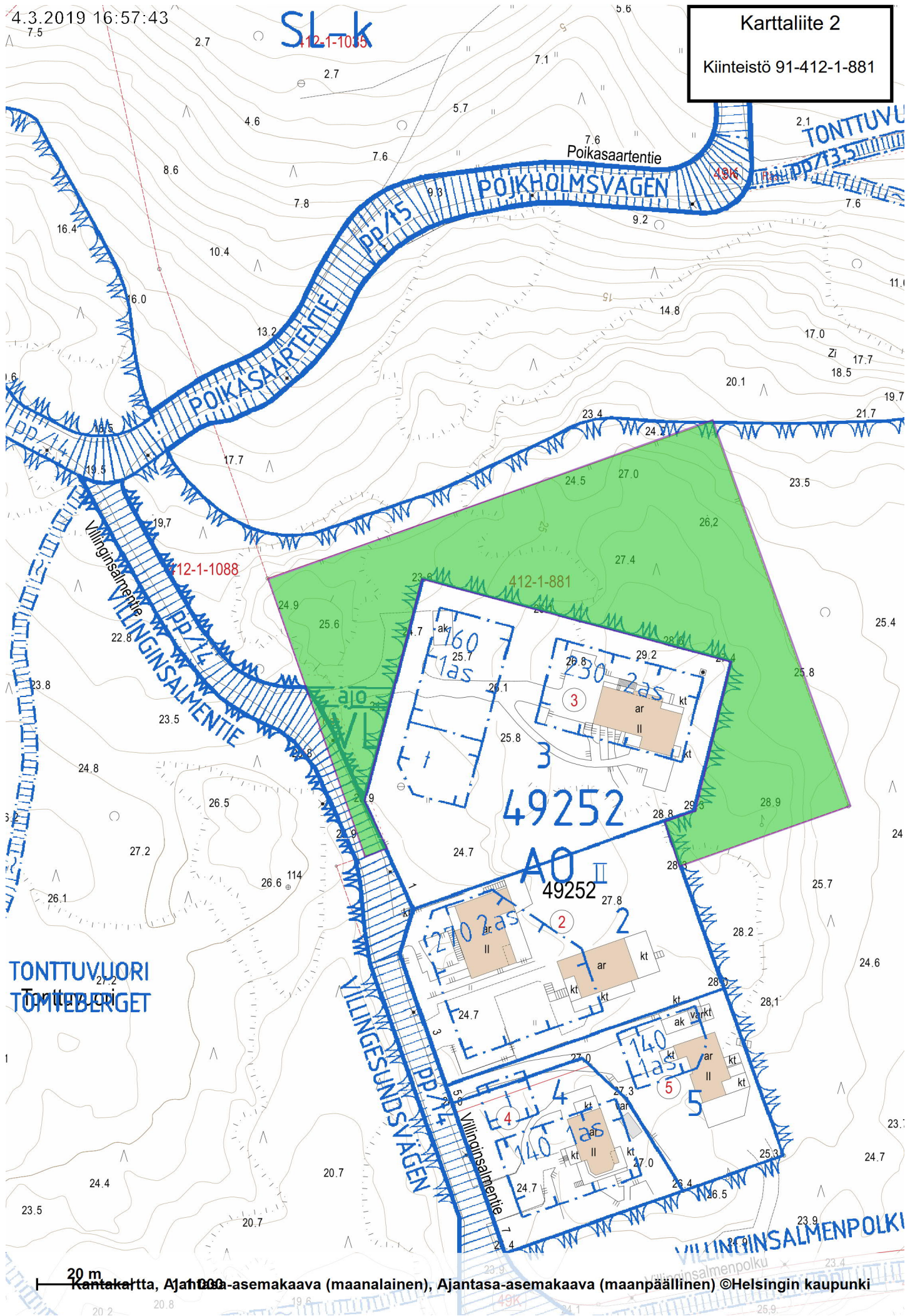


4.3.2019 16:57:43

SL-k
412-1-1033

Karttaliite 2

Kiinteistö 91-412-1-881



20 m

Kantakaupunki, Ajan 000-asemakaava (maalainen), Ajantasa-asemakaava (maanpäällinen) ©Helsingin kaupunki