

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS KIINTEISTÖN LUOVUTUKSESTA

Osapuoli A

Kiinteistö Oy Laurinmäenkuja 3
Y-tunnus 3155241-4
(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 x.y.2021

Sopimuksen tarkoitus

Maanomistaja ja kaupunki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun perusteella maanomistajan omistaman Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29186 tontin nro 2 (kiinteistötunnus 91-29-186-2) asemakaavan muutosehdotukseen 12670 (jäljempänä kaavamuutos) ja sen toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-29-186-2

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 650 000 euroa.

Korvauksessa on otettu huomioon kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) hyväksymien maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyvien periaatteiden kohdan 4 mukainen 25 % alennus maankäyttökorvauksesta.

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kaksi prosenttia vuodessa. Korotus lasketaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta maksupäivää edeltävän kuukauden loppuun. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Lisäksi maanomistaja luovuttaa kaupungille korvaukset kiinteistöstä 91-29-186-2 katualueeseen 91-29-9901-0 (29 K) noin 25 m² suuruisen määrään.

Sopimuskorvauksen vakuus(v)

Tämän sopimuksen mukaisen maankäyttökorvauksen vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-29-186-2 luovuttamalla kaupungille tonttiin vahvistetuista yhteensä 650 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle, kun maankäyttökorvaus on maksettu.

AM-ohjelma (v)

Maanomistaja täyttää kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettaviksi sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa vähintään 4 250 k-m² ja sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa enintään 3 000 k-m².

Maanomistajan tulee ilmoittaa omistusasumisen kerrosala Kaupunkiympäristön Tontit-yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

Mikäli edellisen mukaista rakentamisveloitetta ei ole kymmenen vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen korvauksen erääntymisestä rakennettu eikä rakennusta ole hyväksytty käyttöön otettavaksi, Maanomistaja maksaa kaupungille sopimussakkoa toteutumatta jääneestä tuotannosta 100 eur/ k-m² siltä osin kun omistusasuntotuotannon määrä jää alle 4 250 k-m². Sopimussakko on vähintään 200 000 euroa.

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.

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 oman kiinteistönsä alueella.

Maanomistaja suorittaa kustannuksellaan omistamallaan alueella mahdollisesti tarvittavat asemakaavan mukaisen rakentamisen edellyttämät nykyisten johtojen siirrot.

Muut ehdot

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 8.6.2021 hyväksymässä muodossa.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2028 mennessä, noudatettavasta jatkomenettelystä sovitaan 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 vakuuden Maanomistajalle.

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimuksen kohteen tai osia siitä kolmannelle, Maanomistaja sitoutuu sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Maanomistaja vastaa kuitenkin Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä.

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

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

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

ESISOPIMUS

Maanomistaja ja kaupunki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun perusteella maanomistajan omistaman Helsingin

kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29186 tontin nro 2 (kiinteistötunnus 91-29-186-2) asemakaavan muutosehdotukseen 12670 (jäljempänä kaavamuutos) ja sen toteutukseen liittyen seuraavaa:

- 1 Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle katualueesta 91-29-9901-0 (29 K) noin 65 m² suuruisen määräalan, joka vastaa rakennusoikeutta 131 k-m², ja puistoalueesta 91-29-9903-9 (29 P 9) noin 172 m² suuruisen määräalan, joka vastaa rakennusoikeutta 346 k-m² liitettäväksi kaavamuutoksen 12670 mukaiseen korttelin 29186 tonttiin 6. Luovutettavien tontinosien arvo on yhteensä 358 000 euroa.
- 2 Maanomistaja luovuttaa Kaupungille korvauksetta kiinteistöstä 91-29-186-2 katualueeseen 91-29-9901-0 (29 K) noin 25 m² suuruisen määräalan.
- 3 Kartta luovutettavista alueista on sopimuksen liitteenä.
- 4 Maanomistaja maksaa kaupungille välirahaa 358 000 euroa.
- 5 Luovutuskirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- 6 Omistusoikeus ja hallintaoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyvät luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä.
- 7 Muutoin luovutuksessa noudatetaan edellä olevan sopimuksen ehtoja ja kaupungin hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

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

Helsingissä kuun päivänä 2021

Helsingin kaupunki

Kiinteistö Oy Laurinmäenkuja 3