

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Osapuoli A

Invalidisäätiö
Y-tunnus 0201375-3
PL 29
00281 HELSINKI

(jäljempänä Maanomistaja)

Osapuoli B

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

Kaupungin päätös

Kaupunkiympäristölautakunta pp.mm.2019 §xxx
Kaupunginhallitus pp.mm.2019 §xxx

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 asemakaavan muutoksen nro 12482 toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt 91-16-729-10 ja 20 (Ruskeasuo).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee sosiaalitointa ja terveyshuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS), joka muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), lukuun ottamatta tontilla sijaitsevaa bussin kääntöpaikkaa ja Invalidisäätiön asiakaspysäköintipaikkoja.

Uutta asuntokerrosalaa on 10 720 k-m², josta 9 550 k-m² sijoittuu uudisrakennuksiin ja 1 170 k-m² muutetaan asuntolarakennuksesta AK-tontiksi ja samalla rakennus suojellaan.

I Maankäyttösopimus

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 3 076 000 euroa.

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

Vaihtoehtoisesti korvaus on mahdollista maksaa kolmessa erässä. Ensimmäinen erä 376.000 euroa tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Toinen erä 1.350.000 euroa maksetaan neljän kuukauden kuluessa siitä, kun ensimmäinen rakennuslupa on saanut lainvoiman, mutta kuitenkin viimeistään 31.12.2022. Kolmas erä 1.350.000 euroa maksetaan toisen maksuerän maksuvuotta seuraavan kalenterivuoden loppuun mennessä.

Maanomistajan tulee ilmoittaa rakennuslupapäätöksestä kirjallisesti Kaupunkiympäristön Tontti- yksikölle kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

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

Sopimuskorvauksen vakuus (v)

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausveloitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöihin 91-16-729-10 ja 20 siirtämällä Kaupungille kiinteistöihin vahvistetuista yhteensä 3 076 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus tai sen osa vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle kunkin maksuerän maksamisen jälkeen.

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 tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien (mm. ajoyhteydet ja pelastustiet) rasiitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä niiden perustamisesta.

Kaupungilla on pysyvä rasiteoikeus asemakaavan muutoksen mukaisen linja-autoliikenteeseen ja sen päätepysäkin ja latauspisteen sijoittamiseen YS-tontilla 16729/22. Rasiteoikeuden perustamisesta sovitaan erikseen myöhemmin Helsingin kaupungin liikennelaitoksen ja Maanomistajan kesken.

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan kaavamuutoksen mukaisten yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattujen alueiden (pp) suunnittelemisesta ja toteutuksesta. Suunnittelu ja toteutus tulee tehdä yhteistyössä Kaupunkiympäristön toimialan kanssa.

Kaavamääräyksen mukaan AK-korttelialueen pohjoisimpaan asuinrakennukseen on varattava tila muuntamo varten. Maanomistaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan omistamalleen tontille alueen energiahuoltoa palveleva muuntamotila Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

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

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

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 12.12.2017 hyväksymässä muodossa.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2023 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.

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 täyttämisestä.

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.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi Maanomistajalle, ja yksi Kaupungille.

Helsingissä, päivänä kuuta 2019

Invalidisäätiö

Helsingin kaupunki