

MAANKÄYTTÖSOPIMUS ja KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A **Karhusaaren kiinteistöt Oy**
Y-tunnus 0921354-7
c/o Suvi Vänskä
Merikapteenintie 34, 00890 HELSINKI

(jäljempänä Maanomistaja)

Osapuoli B **Helsingin kaupunki**
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

Kaupungin päätös

Tonttipäällikkö pp.mm.2019 §xxxx

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 12512 ”Karhusaaren eteläosan pientalotontit II” toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö Skräddars 91-442-2-1.

Asemakaavasta

Asemakaavan muutoksella edistetään yksityisten pientalotonttien täydennysrakentamista. Asemakaava muutos koskee 12 nykyistä tonttia tai tontinosaa. Kaupunki on Asemakaavassa kaavoittamassa Maanomistajan kiinteistölle yhteensä noin 285 k-m² lisärakennus-oikeutta erillispientelöjen korttelialueille (AO).

I Maankäyttösopimus

Sopimuskorvaus(v)

Kaavamutoksen perusteella Maanomistajalle kertyy maankäyttö-maksuna maksettavaa Kaupungille 68 000 euroa. Maanomistaja luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 285 m²:n suuruisen yleisen alueen ja korvausta vastaan noin 1 963 m² suuruiset yleiset alueet, joiden arvo on yhteensä 69 000 euroa jolloin Kaupunki maksaa Maanomistajalle 1 000 euroa.

Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja on velvollinen noudattamaan rakentamisvaiheessa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja niistä mahdollisesti myönnettyjä poikkeuksia.

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.

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

Kaupunki vastaa kustannuksellaan kaava-alueen katualueiden suunnittelemisesta ja toteutuksesta erikseen laadittavien aikataulujen mukaisesti. Periaatteena on, että katumuutokset pyritään toteuttamaan tonttien rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Muut ehdot

- I-1 Maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan omistamiensa tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä niiden perustamisesta.

Kaupunki ei vastaa mistään ko. rasitteista, yhteisjärjestelyistä eikä tonttien toteuttamisesta aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

- I-2 Lisäksi maankäytösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevat, molemmille sopimuksille yhteiset ehdot III-1 – III-5.

II Kiinteistökaupan esisopimus

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä Skräddars 91-442-2-1 rasitteista vapaana noin 2 248 m² suuruisen määräalan, josta Kaupunki maksaa Maanomistajalle 1 000 euroa.

Kiinteistöluovutuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- II-1 Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- II-2 Omistus- ja hallintaoikeus luovutettavaan määräalaan siirtyy Kaupungille lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- II-3 Maanomistaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli alueelle rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Maanomistajaan. Mikäli pilaantuminen on tapahtunut Maanomistajan omistusaikana, Maanomistaja vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Maanomistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä mainittu Maanomistajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta. Tämän edellä sanotun viiden vuoden ajanjakson jälkeen Maanomistaja ei vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Maanomistaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Kaupungin hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta.

- II-4 Lisäksi noudatetaan kiinteistölautakunnan hyväksymiä 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 vastaa kiinteistön osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaavamuutosluonnosta (12512/4.12.2018) ja kaavamuutos saavuttaa lainvoiman.
- III-3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2022 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-4 Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimuksen kohteen tai osia siitä kolmannelle, sitoutuu Maanomistaja sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat veloitteet luovutuskirjaan. Maanomistaja vastaa kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten veloitteiden täyttämisestä.
- 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 2019

XY
Karhusaaren kiinteistöt Oy

NN

Helsingin kaupunki

Liite

Kartta luovutettavasta alueesta

442-2-113

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:500

Kartta n:o
NA51/19021

Kunta Kaupunginosa

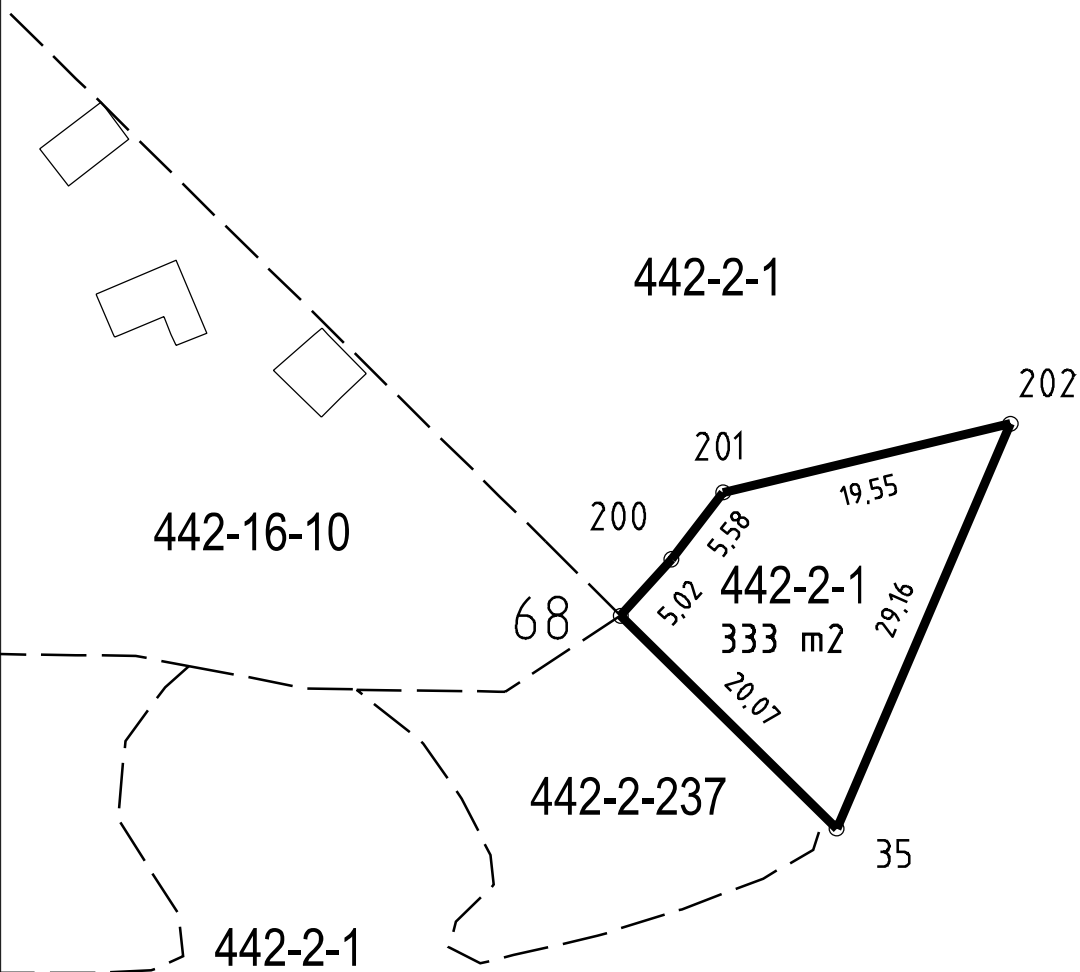
Helsinki 58. Karhusaari

Kortteli Laskija: Karttalehti:

RSu 681512

Karhusaaren kiinteistöt Oy luovuttaa Helsingin kaupungille noin 333m² suuruisen määrällän kiinteistöstä 91-442-2-1 liitettäväksi yleiseen alueeseen 91-58-9903-15.

Helsingissä 30.4.2019



Tasokoordinaatisto / Plankordinatsystem:

ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:

N2000

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

442-16-19

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:500

Kartta n:o
NA51/19037

Kunta Kaupunginosa

Helsinki 58. Karhusaari

Kortteli Laskija: Karttalehti:

LRa 681511

442-2-236

16

14

7.06

8.07

19

64

15.36

2 17.10

1

Kölikuja

91.72

1915 m²

81.75

Helsingissä 17.6.2019

109

6

442-16-33

442-2-240

377

442-2-1

38

2

9.00

16.28

7.00

0

Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem:

ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:

N2000



Karhusaaren kiinteistöt Oy luovuttaa Helsingin kaupungille noin 1915 m² suuruisen määrällän kiinteistöstä 91-442-2-1 yleiseen alueeseen 91-58-9903-12.

