

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt
Y-tunnus 1503388-4
PL 237
00531 HELSINKI

(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 12562 toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitsevat kiinteistö 91-8-1-1 ja määräala kiinteistöstä 91-8-141-2 (Katajanokka).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Laivastokatu 20 olevaa YH-korttelia ja vieressä olevaa porttirakennusta sekä katu- ja puistoalueita, jotka sijaitsevat vanhan Katajanokan alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan hallintorakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen.

Uutta asuntokerrosalaa on 1500 k-m². Tontin tehokkuudeksi muodostuu $e=0,99$.

I Maankäytösopimus

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille rahakorvausta 655 000 euroa.

Rahakorvausta perittäessä vähennetään siitä tämän maankäyttö- ja esisopimuksen kohdan II-A-D mukaisten noin 4114 m²:n suuruisen yleisten alueiden ostohinta 515 000 euroa, jolloin maksettavaa jää 140 000 euroa.

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

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

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.

Kaavamääräyksen mukaan tontilla 8001/2 sijaitsevan porttirakennuksen arkadiosuus ylittää osittain katualueen. Arkadin käyttö yleisen jalankulun läpikulkuliikenteelle tulee varmistaa ja ylläpitää.

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 omistamillaan alueella 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

- A. Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 91-8-141-2 rasitteista vapaana noin 303 m² suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetun määräalan kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 perusteella.
- B. Maanomistaja luovuttaa Kaupungille rasitteista vapaana liitekartan NA51/19070 mukaisesti noin 34 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 91-21-649-4 liitettäväksi katualueeseen 91-21-9901-0 ja noin 154 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 91-21-674-3 liitettäväksi katualueeseen 91-21-9901-0.
- C. Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 91-8-141-2 rasitteista vapaana noin 3 126 m²:n suuruisen liitekartan NA51/19072 mukaisen määräalan liitettäväksi katualueeseen 91-8-9901-0.
- D. Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 91-403-2-816 rasitteista vapaana noin 497 m²:n suuruisen liitekartan NA51/19071 mukaisen määräalan liitettäväksi katualueeseen 91-29-9901-0

Maanomistajan kohtien A-D luovuttamien alueiden ostohinta on yhteensä 515 000 euroa. Kauppahinta vähennetään maanomistajan maksettavaksi tulevasta maankäytösopimuksen I-kohdan rahakorvauksesta.

Kiinteistöluovutuksissa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- II-1 Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- II-2 Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy osapuolille lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- II-3 Kohdassa II-A mainitulla kiinteistöllä 91-8-141-2 sijaitsevalla määräalalla on todettu maaperän pilaantumista ja jätteitä maaperässä. Tulokset on esitetty raportissa: Katajanokka,

Linnanpuisto, toimenpideraportti, D1867, FCG Finnish Consulting Group Oy, 11.11.2009.

Kohdassa II-B mainitun kiinteistön 91-21-649-4 läheisyydessä on tehty pilaantuneen maaperän kunnostustöitä, joista on laadittu raportti Hermannipuisto, Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 28.1.2016. Sen mukaan luovutettavan alueen rajalla on todettu maaperän pilaantuneisuutta.

Luovutettavilla alueilla on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Maanomistaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei luovutettavilla alueilla ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli luovutettavilla alueilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Maanomistaja kustannuksellaan luovuttamiensa alueiden pilaantuneen maaperän puhdistamisesta nykyiseen käyttötarkoituksen, katu- ja puistoalueiden edellyttämään tasoon, edellyttäen että puhdistamisen kustannuksista on etukäteen yhdessä osapuolten kesken sovittu.

Maanomistaja vastaa luovutettavilla alueilla ja niiden maaperässä olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

Edellä mainittu Maanomistajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja jätteistä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Kaupunki vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

- 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 saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaavamuutosehdotusta (12562/14.10.2019) ja kaavamuutos saa 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

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt

Helsingin kaupunki

Liite 1

Kartat luovutettavista alueista

Kunta Kaupunginosa

Helsinki 21. Hermanni

Kortteli Laskija: Karttalehti:

RSu 675498

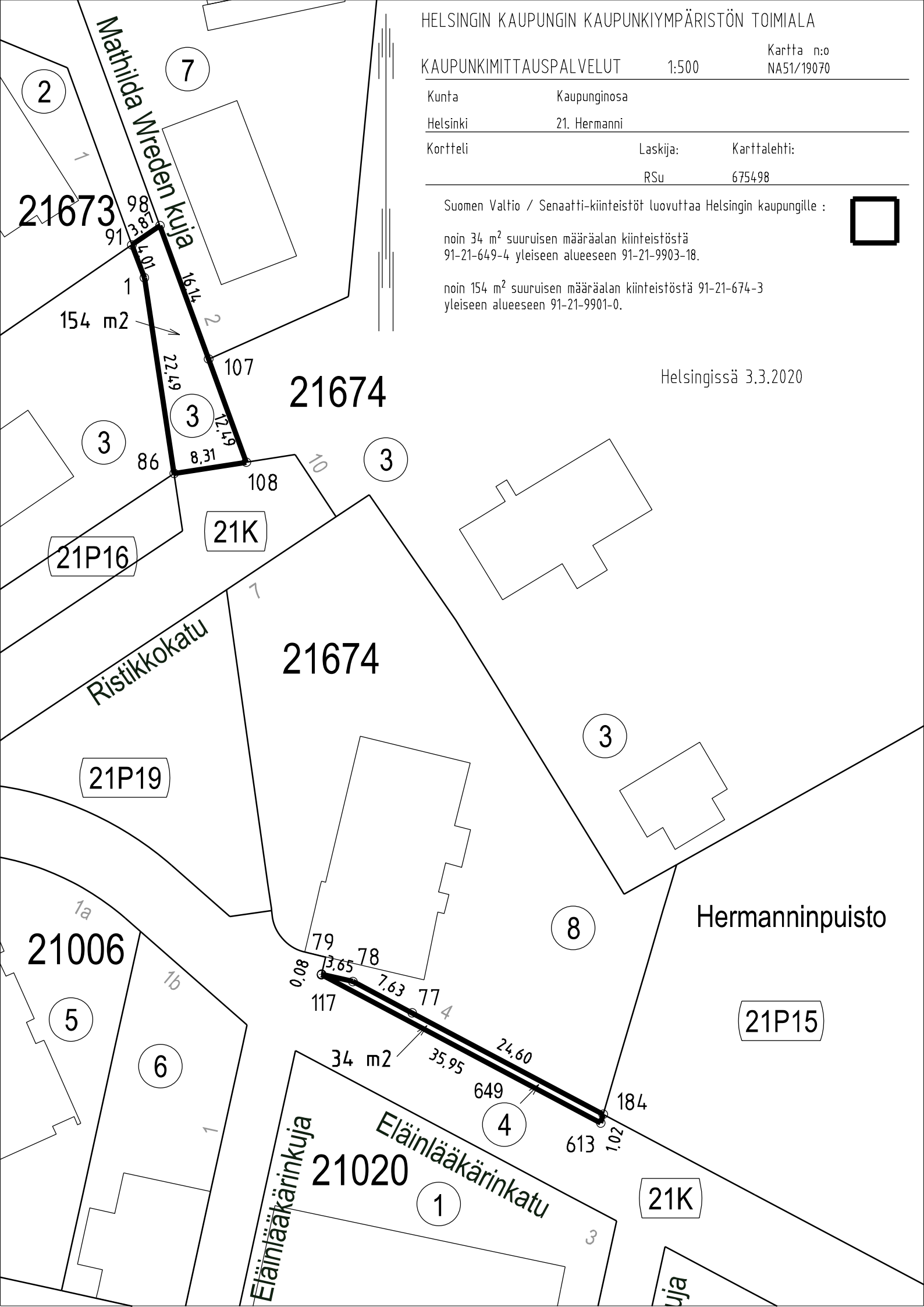
Suomen Valtio / Senaatti-kiinteistöt luovuttaa Helsingin kaupungille :



noin 34 m² suuruisen määrään kiinteistöstä
91-21-649-4 yleiseen alueeseen 91-21-9903-18.

noin 154 m² suuruisen määrään kiinteistöstä 91-21-674-3
yleiseen alueeseen 91-21-9901-0.

Helsingissä 3.3.2020



403-3-0

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:500

Kartta n:o
NA51/19071

Kunta Kaupunginosa

Helsinki 29. Haaga

Kortteli Laskija: Karttalehti:

EJa 678494

Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt luovuttaa Helsingin kaupungille noin 497 m² suuruisen määrään kiinteistöstä 91-403-2-816 liitettäväksi yleiseen alueeseen 91-29-9901-0.



Helsingissä 2.12.2019

29G6

403-2-816-M601

403-2-816-M501

303

50

6.39

35.95

45.07

497 m²

403-2-816

304

8

51

4.02

5.44

52

35

50

13.31

1

11.68

29K

2.50

101

292

403-2-90

29010

5

7

Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem:

ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:

N2000

Kauppalantie
48

432-1-26

Laivastokatu

8K100

Laivastopuisto

8P3

141

2

344

8023

2

50

18

Vyökätkatu

9

13

1

Ras

3

29.04

48.80

1

Ras

4

30.70

20

8001

1

5.51

Ras

1

15.69

8024

1

16.52

5

4

18.27

51

52

6.26

20.08

631

632

21.60

604

19.83

130

8K

12.00

129

Laivastokatu

141

2

29.38

43.60

3429 m²

141

2

r=30,00
b=27,34

77.90

159

7

53

1.88

55.91

5.01

12

4

1

15.52

1

46.82

Laivastokuja

8141

1

159

5

8002

Linnanpuisto

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:500

Kartta n:o
NA51/19072

Kunta Kaupunginosa

Helsinki 8. Katajanokka

Kortteli Laskija: Karttalehti:

EJa 672498

Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt luovuttaa Helsingin kaupungille noin 3429 m² suuruisen määrällän kiinteistöstä 91-8-141-2 liitettäväksi yleiseen alueeseen 91-8-9901-0.



Helsingissä 2.12.2019

Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem:
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

8P2

8K

3