

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

LUONNOS

OSAPUOLET

Maanomistaja

Kiinteistökaari Oy
(1828474-2)
c/o Catamount Oy
Aamuruskontie 12
00750 Helsinki

Kaupunki

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta Tonttipäällikkö pp.mm.2023 §x.

Sopimus tulee voimaan, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.

SOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAUSTA

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun sekä kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 antaman päätöksen mukaisesti, että Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja sopii asemakaavan muutoksen nro 12846 toteutukseen liittyvistä ehdoista.

Asemakaavan muutos (jäljempänä Kaavamuutos) koskee Laippatie 4:n valtion käyttöön varatun yleisten rakennusten korttelin tonttia 45198/3, kaavamuutoksessa tontin käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueen tontiksi, tontin rakennusoikeuden määrä ei muutu.

KOHDE

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-45-198-3 (Vartiokylä, Roihupelto).

SOPIMUSKORVAUS (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta (315 000) euroa.

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

Korotus

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä kaavan lainvoimaisuuspäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus lasketaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

VAKUUS

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa Kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-45-198-3 siirtämällä Kaupungille kiinteistöön vahvistetuista yhteensä 315 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin hyväksymän muun vakuuden.

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

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueryhmä

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksiköllä on kokonaisvastuu kaava-alueen toteuttamisen koordinoinnista. Maanomistaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan alueen yhteistyössä kaupungin kanssa.

Ilmastotavoitteet

Maanomistaja sitoutuu maankäyttösopimuksessa noudattamaan asemakaavan ilmastomuutoshillintää ja sopeutumista koskevia määräyksiä ja rakennusaikana voimassa olevia HNH 2035 toimenpideohjelman mukaisia rakentamiseen ja käyttöön liittyviä, rakennusluvan yhteydessä täsmentyviä toimenpiteitä.

Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

Maanomistaja suunnittelee ja toteuttaa kustannuksellaan tarvitsemansa uuden kunnallistekniikan mahdollisine liittymismaksuineen.

Mikäli uusi kunnallistekniikka edellyttää tonttia palvelevien olemassa olevien kunnallisteknisten johtojen poistamista, Maanomistaja toteuttaa poistot kustannuksellaan.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt sekä tunnelivaraus

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksiköllä on kokonaisvastuu kaava-alueen toteuttamisen koordinoinnista. Maanomistaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan alueen yhteistyössä kaupungin kanssa.

Maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan omistamiensa tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyjen perustamisesta.

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

Tontille 45198/3 on perustettu pysyvä rasiteoikeus Kaupungin hyväksi asemakaavan mukaiselle maanalaista johtoa varten varatulle alueen osalle.

Maanalaisen yleiskaavan mukaisen teknisen huollon tunnelin tilavarauksen, (kaavamerkintä: ykty) läheisyydessä ei saa suorittaa porausta, kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelin toteuttamisedellytyksille. Tilavarauksella on vaikutusta myös maalämpöjärjestelmän toteuttamismahdollisuuksiin alueella ja maalämpökaivojen suunnittelussa tulee huomioida tilavarausta koskeva suojaetäisyys.

MUUT EHDOT

Sopimuksen voimassaolo ja jatkotoimet (v)

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos Maanomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään nähtävillä olleen kaavaluonnoksen 24.5.2023-22.6.2023 mukaisessa muodossa.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2030 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.

Velvoitteiden siirto kolmannelle

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.

Yleinen sopimussakko

Mikäli Maanomistaja ei noudata tämän sopimuksen ehtoja, eikä kaupungin kirjallisesta kehoituksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, Maanomistaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kunkin ehdon rikkomisesta satatuhatta (100 000) euroa.

Erimielisyydet

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

Sopimuskappaleet

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

Allekirjoitustiedot

Maanomistaja

Kaupunki