

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS**

**Osapuoli A** Asunto Oy Helsinginkatu 17  
Y-tunnus 0118050-9  
c/o Provia Isännöinti Oy  
Bulevardi 21 A  
00180 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 12588 toteuttamisesta seuraavaa:

**Sopimuksen kohde**

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-12-575-17 (Alppiharju)

**Asemakaavasta**

Asemakaavan muutosehdotuksessa tontille on kaavoitettu uutta rakennusoikeutta yhteensä 1 915 k-m<sup>2</sup>, josta asuntokerrosalaa on 1 860 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 55 k-m<sup>2</sup>. Osa nykyisestä tontista on muutettu katualueeksi.

## I Maankäyttösopimus

### Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 380 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille kohdassa II mainitut noin 211 m<sup>2</sup>:n suuruiset yleisen alueen osat.

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

### Sopimuskorvauksen vakuus (v)

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa Kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-12-575-17 siirtämällä Kaupungille kiinteistöön vahvistetuista yhteensä 380 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle, kun maankäyttömaksu on maksettu ja kohdan II aluejärjestelyjä koskeva lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistajan luovuttamaan määräalaan kohdistuvat kiinnitykset on purettu.

### 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.

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

Lisäksi maankäyttösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevia, molemmille sopimuksille yhteisiä ehtoja III-1 – III-5.

## II Kiinteistökaupan esisopimus

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 91-12-575-17 rasitteista vapaana noin 211 m<sup>2</sup> suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetun liitekartan mukaisen määräalan korvauksetta kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 perusteella.

Kiinteistöluovutuksissa noudatetaan seuraavia ehtoja:

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

Mikäli luovutettavalla alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Maanomistaja kustannuksellaan luovuttamansa alueen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tulevan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon. Puhdistaminen on toteutettava alueen rakentamisaikataulujen edellyttämällä tavalla ja toimenpiteistä on sovittava osapuolten kesken ennen niiden toteutusta.

Edellä mainittu ei koske kiinteistökaupan jälkeen aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen kaupunki vastaa hallinnoimansa alueen pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

- II-4 Lisäksi noudatetaan kaupungin 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 Maanomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 17.9.2019 hyväksymässä muodossa.

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

Helsingin kaupunki

Asunto Oy Helsinginkatu 17

**Liite 1**

**Kartta luovutettavasta alueesta**