

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A Kiinteistö Oy Helsingin Väliatalontie 71
Y-tunnus 2795149-8
c/o Elite Alfred Berg
Kluuvikatu 3
00100 HELSINKI

(jäljempänä Maanomistaja)

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

(jäljempänä Kaupunki)

Kaupungin päätös

Tonttipäällikkö pp.mm.2021 (§ xxx)

Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.

Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun sekä kaupunginhallituksen 26.4.2021 päätöksen mukaisesti, että Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja sopii asemakaavan muutoksen nro 12675 toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-34-168-3 (Pakila, Länsi-Pakila).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Väliatalontie 71 sijaitsevaa varastorakennusten tonttia (VT). Kaavamuutos mahdollistaa tontin käyttötarkoituksen muuttamisen asumiseen ja kolmikerroksisen kerrostalon ja kolmen kaksikerroksisen rivitalon rakentamisen tontille.

Tontille on osoitettu uutta asuntokerrosalaa 3 350 k-m². Lisäksi osa (145 m²) nykyisestä tontista on muutettu katualueeksi.

I Maankäyttösopimus

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 221 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille kohdassa II mainitun noin 145 m²:n suuruisen yleisen alueen osan.

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

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.

Sopimuskorvauksen vakuus(v)

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-34-168-3 luovuttamalla kaupungille tonttiin vahvistetuista yhteensä 221 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle, kun maankäyttökorvaus 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 omistamansa tontin 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 91-34-168-3 rasitteista vapaana noin 145 m²:n suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetun liitekartan mukaisen määrällän korvauksetta kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 perusteella.

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 Maanomistaja on teettänyt kiinteistön alueella maaperän pilaantuneisuustutkimuksen (Välitalontie 71, ympäristöarviointi, Golder Associates Oy, 26.6.2018). Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin.

Mikäli kiinteistöllä ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Maanomistaja ainoastaan maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Maanomistajan korvausvastuun edellytyksenä on, että korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Maanomistajan kanssa kirjallisesti ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske kiinteistön luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

Edellä mainittu Maanomistajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa neljä vuotta kauppakirjan

allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Kaupunki vastaa pilaantumisen ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

Kaupunki vastaa luovutettavilla alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

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 26.1.2021 hyväksymässä muodossa.

III-3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei 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, elleivät osapuolet keskenään muuta sovi.

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 2021

Kiinteistö Oy Helsingin Väliatalontie 71

Helsingin kaupunki