

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS – Luonnos 29.11.2024

Osapuoli A Kiinteistö Oy Kasarmitorin Kauppakeskus
Y-tunnus 0361250-4
c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKI

(jäljempänä Maanomistaja/Ostaja)

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.2024 § xxx

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

I Maankäyttösopimus

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 12762 toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-3-210-3 (Kaartinkaupunki).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee liikerakennuksen tonttia (KL) Kasarmitorin laidalla, osoitteessa Kasarmikatu 19 a. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen, kaksikerroksisen kaupparakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudella, kolmikerroksisella toimisto- ja liikerakennuksella. Korttelin käyttötarkoitus muutetaan toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (K).Tontille on osoitettu maanpäällistä kerrosalaa yhteensä 4 600 k-m², josta vähintään 1 600 k-m² tulee osoittaa liiketilaksi tai muuksi yleisölle avoimeksi tilaksi. Lisäksi maan alle saa sijoittaa enintään 2 070 k-m² liiketiloja pysäköinti-, huolto- ja teknisten tilojen lisäksi.

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 50 000 euroa.

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

Sopimuskorvauksen vakuus(v)

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-3-210-3 luovuttamalla kaupungille tonttiin vahvistetuista yhteensä 50 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Kaupungin hyväksymän muun vakuuden Kaupungin hyväksymällä etuoikeudella.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle, kun maankäyttökorvaus on kokonaisuudessaan maksettu ja esisopimuskohdan aluejärjestelyjä koskeva lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksiköllä on kokonaisvastuu kaava-alueen toteuttamisen koordinoinnista.

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 suunnittelee ja toteuttaa kustannuksellaan tarvitsemansa uuden kunnallistekniikan mahdollisine liittymismaksuineen ao. verkonomistajan ohjeita noudattaen.

Mikäli Maanomistajan hanke edellyttää Maanomistajan maalla sijaitsevien kunnallisteknisten johtojen poistamista tai siirtämistä, maanomistaja toteuttaa ne kustannuksellaan liitospisteeseen saakka ao. verkonomistajan ohjeita noudattaen.

Muut ehdot

Lisäksi maankäytösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevia, molemmille sopimusosille yhteisiä ehtoja.

II Kiinteistökaupan esisopimus

Ostaja ja Kaupunki ovat sopineet seuraavasta aluejärjestelystä:

Kaupunki luovuttaa Ostajalle kolmiulotteiset määräalat nykyisistä yleisistä alueista 91-3-9902-102 (3G102) ja 91-3-9901-0 (3K). Luovutettavista määräaloista ja tontin 91-3-210-3 kolmiulotteisesta määräalasta tullaan muodostamaan peruskiinteistön alapuolinen kolmiulotteinen tontti korttelissa 3210.

Liitteenä nro 1 olevassa asemakaavan muutosehdotuksessa nro 12762 on määritetty luovutettavien kolmiulotteisten määräalojen alustavat ulottuvuudet merkinnällä "ma-k" ja siihen liittyvällä määräyksellä, jonka mukaan maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa huolto-, pysäköinti-, varasto ja teknisiä tiloja likimääräisen tason -1.0 yläpuolelle sekä liiketiloja ensimmäiseen maanalaiseen kerrokseen likimääräisen tason +3.5 yläpuolelle. Kaupan kohteena olevien määräalojen alin korkeus on noin -1.0 m ja ylin korkeus on noin +8.3 - +9.0 m liitteenä nro 2 olevan kartan mukaisesti. Kaupan kohteena olevien määräalojen lopulliset ulottuvuudet vahvistuvat, kun kaupunki on laatinut ja vahvistanut kohteeseen tonttijaon.

Kiinteistöluovutuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- II-1 Kauppahinta on 383 000 euroa.
- II-2 Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava neljän (4) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutosehdotus on saanut lainvoiman.
- II-3 Ostaja on tietoinen, että kaupan kohdetta rasittaa liitteiden 3 mukaiset rakennusrasitteet ja muut käyttöoikeudet. Ostaja ottaa kiinteistökaupassa vastattavakseen em. rasitteiden mukaiset oikeudet ja velvollisuudet sellaisenaan. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan tarvittavilta osin päivittämään ne asemakaavan nro 12762 mukaista tilannetta vastaavaksi sopimalla niistä oikeutetun/rasitetun osapuolen kanssa. Mahdollisista muutoksista tulee ilmoittaa Kaupungille.
- II-4 Kaupan kohteella on aiemmin toiminut polttonesteiden jakeluasema. Maanvaraiset polttonestesäiliöt on poistettu aiemman rakentamisen yhteydessä.

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä alueella ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on Ostajan otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tontit-yksikköön. Kaupunki korvaa ennen kaupantekohetkeä tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset Ostajalle. Kustannukset korvataan ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja niiden kustannuksista on sovittu tontit-yksikön kanssa ennen toimenpiteiden toteuttamista.

Edellä mainittu korvausvelvollisuus on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumista ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa viivästyisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta.

- II-5 Ostaja vastaa myytävällä alueella mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista ja perustuksista tai vastaavista.
- II-6 Maanalaisten tilojen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa liitteenä nro 3 olevaa Helsingin kaupungin ohjetta ”*Yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjeet*”. Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteen yläpuolella olevan torin hulevesijärjestelyt vaativat tavanomaisesta poikkeavia ratkaisuja, jotka Ostaja suunnittelee ja toteuttaa kustannuksellaan.
- II-7 Lisäksi noudatetaan kaupungin tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.
- II-8 Kaupungilla on oikeus purkaa tämä kiinteistökaupan esisopimus, mikäli viireillä oleva asemakaavan muutosehdotus nro 12762 ei saa lainvoimaa.

III Molemmille sopimusosille yhteiset ehdot

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos vastaa tontin osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaavamuutosehdotusta nro 12762/17.9.2024 ja kaavamuutos saa lainvoiman.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos ei muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2029 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen.

Mikäli tällöin todetaan, että sopimuksen edellytykset ovat rauenneet, ja sen myötä myös tämä sopimus raukeaa, osapuolilla ei ole tähän sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan. Kaupunki palauttaa tällöin myös hallussaan olevan sopimusosan mukaisen vakuuden Maanomistajalle.

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 täyttamisestä.

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

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

Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta tonttipäällikkö ja sopimus tulee voimaan, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.

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

Helsingissä, päivänä kuuta 2025

Kiinteistö Oy Kasarmitorin Kauppakeskus

Helsingin kaupunki

LIITTEET

Liite 1	Asemakaavakartta
Liite 2	Kartta kaupan kohteesta
Liite 2	Rasitesopimus/rakennusluvut
Liite 3	Yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjeet

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että N.N. Kiinteistö Oy Kasarmitorin Kauppakeskuksen puolesta yhtiön valtuuttamana ja N.N. Helsingin kaupungin puolesta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön valtuuttamana, ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä, -päivänä -kuuta 2025

N.N.