

MAANKÄYTTÖSOPIMUS ja KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS**Osapuoli A**

0729694-0

Y-tunnus

Kiinteistö Oy Helsingin Ilmalankatu 2

c/o NV Kiinteistösijoitus Oy
Aleksanterinkatu 48 B

HELSINKI

00100

(jäljempänä Maanomistaja)

Osapuoli BHelsingin kaupunki, jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

Kaupungin päätösKaupunkiympäristölautakunta pp.mm.2018 §xxx
Kaupunginhallitus pp.mm.2018 §xxxx**Sopimusten 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 12374 toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Länsi-Pasila) korttelin 17051 tontit 6, 8 ja 10.

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee Länsi-Pasilassa sijaitsevia toimitilatontteja, jotka muutetaan pääosin asuinkäyttöön (AK, AKS). Lisäksi tonteista on osoitettu noin 681 m² retkeily- ja virkistysalueeseen (VR) sekä yhteensä noin 546 m² liitettäväksi Ilmalankatuun ja Kuuluttajankatuun. Alueen nykyinen rakennusoikeus 42 900 k-m² nousee kaavamuuoksessa 43 100 k-m²:iin.

I Maankäyttösopimus

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille 6 683 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille kohdassa II mainitut noin 1 227 m²:n suuruiset yleisen alueen osat.

Korvaus tulee maksaa kahdentoista (12) kuukauden kuluessa siitä, kun kaava on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös.

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Sopimuskorvauksen vakuus (v)

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausveloitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa Kaupungille panttioikeuden tontteihin 91-17-051-6, 8 ja 10 siirtämällä Kaupungille kiinteistöihin vahvistetuista yhteensä 6 683 0000 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

AM-ohjelma (v)

Maanomistaja täyttää kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi yhteensä noin 4 750 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2011) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon.

Maanomistajan tulee ilmoittaa valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoittamien ARA-vuokra-asuntojen kerrosala Kaupunkiympäristön Tonttityksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

Mikäli edellisen mukaista rakentamisveloitetta ei ole kymmenen vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen korvauksen erääntymisestä rakennettu, eikä rakennusta ole hyväksytty käyttöönotettavaksi perustellusta syystä, Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille 1 500 000 euron lisäkorvauksen, jolloin yhtiö vapautuu edellä mainitusta veloitteesta.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu Maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä (esim. kiinteistöjen nykyisistä vuokrasopimuksista), neuvottelevat Maanomistaja sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

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.

Tontin omistaja on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan ja ylläpitämään kaavamuutoksen mukaiset, omistamalleen tontille sijoittuvat yleiselle ja julkiselle jalankululle varatut alueen osat (jk1, jk2 ja jk3).

Kaavamääräysten mukaan muuntamot tulee sijoittaa korttelialueelle integroituna rakennukseen. Tontin 17051/25 rakennukseen tulee varata 12 m²:n suuruinen tila sähköverkkoyhtiön jakelumuuntamo varten.

Tontinomistaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan omistamalleen tontille alueen energiahuoltoa palvelevat muuntamotilat ja jakokaapit Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Muuntamotilojen ja jakokaappien sijoittuminen tontille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä. Ellei Helsingin Sähköverkko Oy toisin määrää, se vuokraa po. muuntamotilat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkko Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

Muut ehdot

Lisäksi maankäytösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevia, molemmille sopimuksille yhteisiä ehtoja III-1 – III-6.

II Kiinteistökaupan esisopimus

A Kaupunki myy Maanomistajalle kiinteistöstä 91-17-9901-0 noin 56 m²:n suuruisen määräalan kaavatonttiin 17051/20. Kaupungin omistaman AH-tontinosan (56 m²) kauppahinta perustuu yksikköhintaan 70 euroa/m².

B Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 91-17-051-8 noin 681 m²:n suuruisen alueen VR-alueeseen 17-9904-4 sekä kiinteistöstä 91-17-51-6 noin 539 m²:n suuruisen alueen katualueeseen 17-9901-0. Lisäksi Maanomistaja luovuttaa kiinteistöstä 91-17-051-10 noin 7 m²:n suuruisen alueen katualueeseen 91-17-9901-0.

Maanomistaja luovuttaa alueet rasitteista vapaana ja korvauksetta.

Luovutuskohteet on merkitty oheiseen kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston karttaan n:o NA51/16003/8.3.2016.

Kiinteistöluovutuksissa noudatetaan seuraavia ehtoja:

II-1 Maanomistaja maksaa A-kohdan luovutuksen johdosta Kaupungille 3 920 euroa.

Kauppahintaa korotetaan sopimuksen ja esisopimuksen allekirjoittamisesta maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Kauppahinta korkoineen suoritetaan lopullisen luovutuskirjan yhteydessä.

II-2 Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

II-3 Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy osapuolille lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

II-4 Maaperäehto

Kaupunki ja Maanomistaja ilmoittavat käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei luovutettavilla määräaloilla ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Osapuolet ilmoittavat, ettei luovutettavilla määräaloilla ole tehty maaperätutkimuksia.

Mikäli luovutettavilla alueilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaavat Kaupunki ja Maanomistaja kustannuksellaan luovuttamiensa alueiden pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tulevan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon. Puhdistaminen on toteutettava alueen rakentamisaikataulujen edellyttämällä tavalla ja toimenpiteistä on sovittava osapuolien kesken ennen niiden toteuttamista. Osapuolet kuitenkin toteavat, että ensisijainen vastuu maaperän ja pohjaveden mahdollisesta pilaantumisesta on vahingonaiheuttajalla. Jos pilaantumisen voidaan osoittaa tapahtuneen muusta kuin ko. kiinteistönomistajan vastuulla olevasta perusteesta, Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa myötävaikuttamaan siihen, että vahingonaiheuttaja saadaan vastuuseen maaperän ja pohjaveden puhdistamisen aiheuttamien kustannusten korvaamisesta.

Kaupunki ja Maanomistaja vastaavat luovuttamiensa alueiden alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista ja perustuksista siltä osin kuin ne tulevat rakentamisen edellyttämässä laajuudessa poistettavaksi ja niiden poistosta aiheutuneet kustannukset ylittävät 2000,00 euroa (alv 0).

Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos niihin liittyvistä toimenpiteistä on sovittu Osapuolien välillä ennen niiden toteuttamista.

- II-5 Lisäksi noudatetaan kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

III Molemmille sopimusosille yhteiset ehdot

- III-1 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta Helsingin kaupunginhallitus ja sopimus tulee voimaan kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
- III-2 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos Maanomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.12.2015/31.5.2016 hyväksymässä muodossa.
- III-3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainvoimaiseksi 31.12.2019 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen.

Mikäli tällöin todetaan, että maankäyttösopimuksen edellytykset ovat rauenneet ja sen myötä myös tämä kiinteistökaupan esisopimus 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.
- III-5 Jos Maanomistaja ei noudata tätä sopimusta, vaikka maankäyttösopimuksen ehdot ja esisopimuksen allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttyneet, se voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa enintään 200 000 euroa.

Edellä olevaa sopimusehtoa ei sovelleta kohdan I Maankäyttösopimus AM-ohjelman ehtoon, josta on erikseen sovittu.

- III-6 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 2018

Kiinteistö Oy Helsingin Ilmalankatu 2

Helsingin kaupunki

Liite

Kartta luovutettavasta alueista