

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Osapuoli A

Kiinteistö Oy Topeliuksenkadun Tontti
Y-tunnus 2752976-4
c/o Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
Porkkalankatu 1
00180 HELSINKI
(jäljempänä Topeliuksenkadun Tontti)

Asunto Oy Castellum, Helsinki
Y-tunnus 2683294-8
Hollantilaisentie 11
00330 HELSINKI
(jäljempänä Castellum)

(Topeliuksenkadun Tontti ja Castellum jäljempänä yhdessä Maanomistajat)

Osapuoli B

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

(jäljempänä Kaupunki)

Kaupungin päätös

Kaupunkiympäristölautakunta pp.mm.2019 §xxx
Kaupunginhallitus pp.mm.2019 §xxx

Taustaa

Asunto Oy Töölön Taivas (nykyinen Asunto Oy Castellum, Helsinki) on kauppakirjalla 29.6.2016 myynyt tontin 91-14-503-1 ilman rakennuksia Kiinteistö Oy Pasilan Gammalle (nykyinen Kiinteistö Oy Topeliuksenkadun Tontti). Lainhuuto on jätetty lepäämään 29.9.2021 asti. Castellum omistaa tontilla sijaitsevat rakennukset ja on vuokrannut tontin Topeliuksenkadun Tontilta maanvuokrasopimuksella 29.6.2016.

Kauppakirjan 29.6.2016 mukaan Castellum on vuokraoikeuden haltijana sitoutunut tulemaan maankäyttösopimuksen osapuoleksi. Castellum tulee rakennuttamaan sopimuksen kohteena olevalle kiinteistölle uudisasuinrakennuksia.

Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistajat sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun sekä kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 ja kiinteistölautakunnan

LUONNOS

30.10.2014 § 520 antamien päätösten mukaisesti, että Maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja sopivat asemakaavan muutoksen nro 12493 toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-14-503-1 (Taka-Töölö).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee rakennettua koulutonttia (YK). Muutos mahdollistaa koulurakennuksen purkamisen ja kolmen asuinkerrostalon rakentamisen tontille. Kaavamuutoksen mukainen asuntokerrosala on 5 040 k-m² ja liiketilan 130 k-m².

Maankäyttö sopimus

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistajat suorittavat osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 2 220 000 euroa.

Osapuolet sopivat, että tontin 91-14-503-1 omistajana Topeliuksenkadun Tontti maksaa koko sopimuskorvauksen Helsingin kaupungille. Mikäli tontin omistus siirtyy kolmannelle osapuolelle, siirtää Topeliuksenkadun Tontti samalla velvollisuuden sopimuskorvauksen maksuun tämän sopimuksen mukaisen kohteen uudelle omistajalle.

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

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Sopimuskorvauksen vakuus(v)

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi Maanomistajat perustavat kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-14-503-1 luovuttamalla kaupungille tonttiin vahvistetun yhteensä 2 220 000 euron määräisen sähköisen kiinnityksen tai antaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja siirretään Maanomistajan nimiin, kun sopimuskorvaus on maksettu.

Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajat ovat velvollisia noudattamaan rakentamisvaiheessa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja niistä mahdollisesti myönnettyjä poikkeuksia sekä rakentamiseen liittyviä muita viranomaismääräyksiä. Todetaan, että Maanomistajista Castellum tulee

LUONNOS

toimimaan sopimuksen kohteena olevan kiinteistön rakennuttajana ja vastaa em. määräysten noudattamisesta.

Castellum on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeensa toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Maanomistajat ovat velvollisia kustannuksellaan huolehtimaan sopimuksen kohteena olevan kiinteistön toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyjen perustamisesta. Rasitesopimukset / yhteisjärjestelysopimukset tulee laatia siten, että Castellum vastaa sopimusten valmistelusta kustannuksineen sekä sopimusten kustannuksista sekä vastuista (kuten rakentamis-, hoito-, kustannus- ja ylläpito- sekä korjausvastuut)

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

Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

Castellum vastaa kustannuksellaan hankkeen aiheuttaman kunnallistekniikan suunnittelusta ja toteutuksesta.

Muut ehdot

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että sopimuksen kohteena olevan kiinteistön kaavamuuotos saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 21.11.2017/29.5.2018 hyväksymässä muodossa.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei muusta kuin Maanomistajista 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 vakuuden Maanomistajille.

Mikäli Maanomistajat luovuttavat sopimuksen kohteen tai osia siitä kolmannelle, sitoutuu Maanomistajat sisällyttämään tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet luovutuskirjaan. Maanomistajat vastaavat kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä.

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 kaupunginhallitus ja sopimus tulee voimaan, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.

LUONNOS

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

Helsingissä, päivänä kuuta 2019

Kiinteistö Oy Topeliuksenkadun Tontti
valtakirjalla Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Juho Pajari, valtakirjalla

Asunto Oy Castellum, Helsinki

Helsingin kaupunki