

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A

Asunto Oy Vuorikumpu
Y-tunnus 0221755-3
c/o SKH-Isännöinti Oy
Beckerintie 8
00410 HELSINKI

(jäljempänä Maanomistaja)

Osapuoli B

0201256-6 Y-tunnus
Kaupunki

Helsingin kaupunki

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

Kaupungin päätös

Tonttipäällikkö pp.mm.2018 §xxx

Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun sekä kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 ja kiinteistölautakunnan 30.10.2014 § 520 antamien päätösten mukaisesti, että Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja sopii asemakaava muutoksen nro 12506 toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt 91-32-011-1,91-32-011-2, 91-32-011-3, 91-32-011-5 ja 91-32-011-6 (Konala).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen. Nykyiset asuinkerrostalot säilyvät ennallaan. Osa Konalantien ja Vähäntuvantien risteykseen sijoittuvan tontin 91-32-011-1 luoteisnurkasta muutetaan katualueeksi tulevaisuudessa mahdollisesti rakennettavaa liikenneympyrää varten.

Luonnos

I Maankäyttösopimus

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 805 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille kohdassa II mainitun noin 67 m²:n suuruisen yleisen alueen osan.

Korvaus tulee maksaa kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kaava on saanut lainvoiman.

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

Sopimuskorvauksen vakuus (v)

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausveloitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille maankäyttökorvausta vastaavan euromääräisen panttioikeuden kiinteistöihin 91-32-011-1, 91-32-011-2, 91-32-011-3, 91-32-011-5 ja 91-32-011-6 siirtämällä Kaupungille kiinteistöihin vahvistetuista kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle kun sopimuskorvaus on maksettu.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunki sitoutuu vuokraamaan Maanomistajalle tai määräämälleen katualueesta 91-32-9901-0 myöhemmin muodostettavan, noin 206 m²:n suuruisen, tulevan kaavamuutoksen ja oheisen liitekartan mukaisen suunnitellun LPA-tontin 32011/12. Tontti tullaan vuokraamaan vuokraushetkellä vallitsevien ja kaupungin hyväksymin autopaikoitusalueita koskevin vakioehdoin sekä kaupungin toimivaltaisen viranhaltijan päättämin hankekohtaisin lisäehdoin. Edellä mainittuihin kuuluvat muun ohella vuokralaisen velvollisuus hakea tontin lohkomista ja rekisteröintiä ja vastata niistä aiheutuvista kustannuksista.

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.

Luonnos

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

II Kiinteistökaupan esisopimus

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 91-32-011-1 rasitteista vapaana noin 67 m² suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetun liitekartan mukaisen määräalan korvauksetta kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 perusteella.

Kiinteistöluovutuksessa 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 kaupan kohteena olevalla määräalalla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Jos maaperässä kuitenkin jatkossa havaitaan pilaantumista, joka on aiheutunut ennen alueen luovuttamista, vastaa maanomistaja kustannuksellaan luovuttamansa maa-alueen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tulevan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon. Puhdistaminen on toteutettava alueen rakentamisaikataulun edellyttämällä tavalla ja toimenpiteistä on sovittava maanomistajan kanssa ennen niiden toteutusta.
- II-4 Lisäksi noudatetaan kiinteistölautakunnan hyväksymiä 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.

Luonnos

III-2 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos Maanomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 4.9.2018 hyväksymässä muodossa.

III-3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2023 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 täyttämisestä.

III-5 Jos Maanomistaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, se voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.

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.

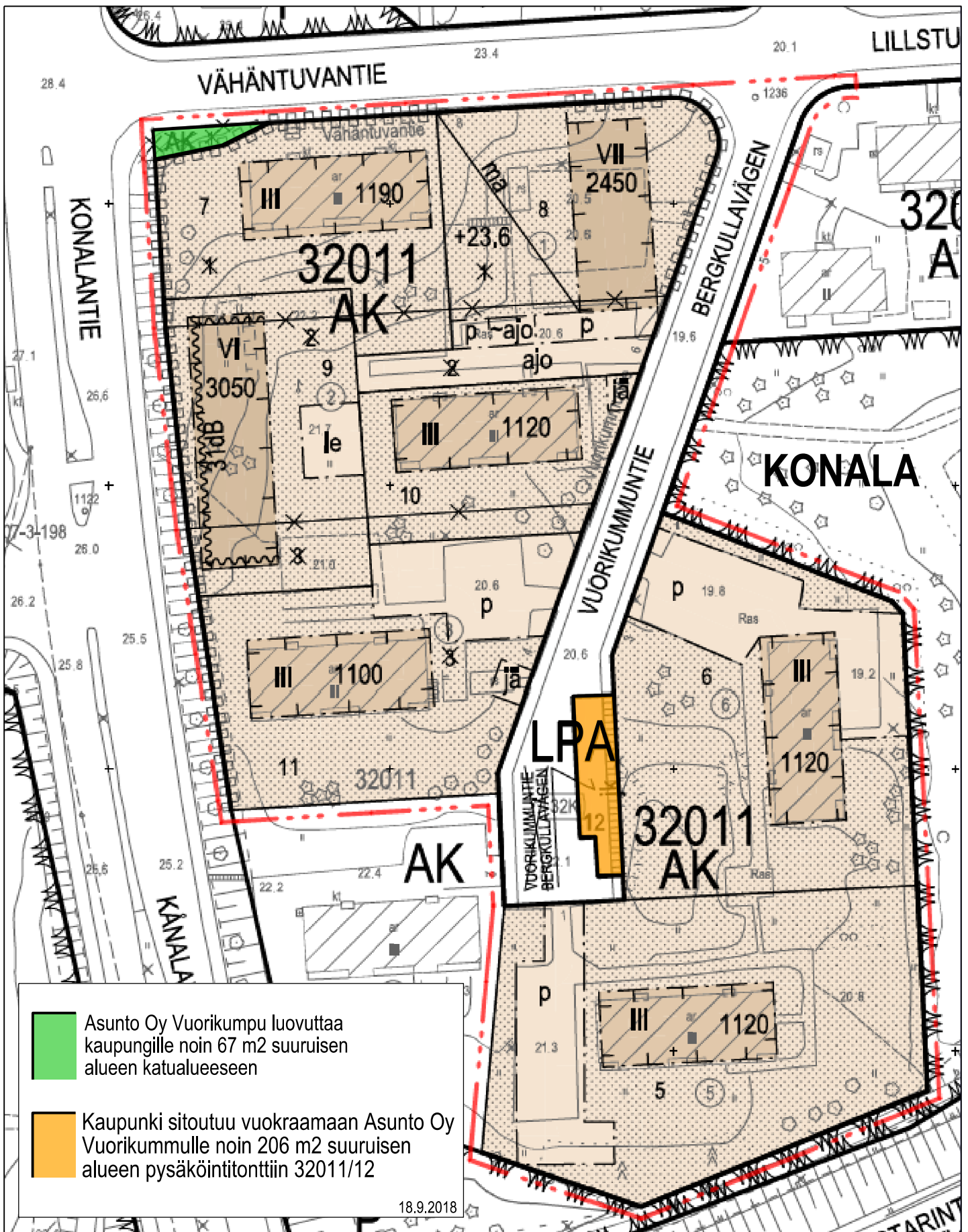
Helsingissä, päivänä kuuta 2018

Asunto Oy Vuorikumpu

Helsingin kaupunki

Liite

Kartta luovutettavista alueista



Asunto Oy Vuorikumpu luovuttaa kaupungille noin 67 m² suuruisen alueen katualueeseen



Kaupunki sitoutuu vuokraamaan Asunto Oy Vuorikumulle noin 206 m² suuruisen alueen pysäköintitonttiin 32011/12

18.9.2018