

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A
Spoki Oy
Y-tunnus 2704587-4
c/o Sponda Oy
PL 940
00101 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

Kaupunkiympäristölautakunta pp.mm.2024 §xxx

Sopimuksen tarkoitus

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 asemakaava muutoksen nro 12602 toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-428-3-10-M601 (Pitäjänmäki).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos (jäljempänä "Kaavamuutos") koskee Pitäjänmäen asemapuistoa vanhoine rakennuksineen sekä radan pohjoispuolen rakentamatonta aluetta asemapuiston länsipuolella.

Kaavamuutos mahdollistaa uuden asunto- ja liikekorttelin 46125 rakentamisen radan pohjoispuolelle.

Kaava-alueelle on osoitettu uutta rakennusoikeutta kortteliin 46125 yhteensä 24 800 k-m², josta asuntokerrosalaa on noin 22 880 k-m² ja liikekerrosala noin 1 920 k-m². Maanomistajan osuus kokonaisrakennusoikeudesta on noin 24 117 k-m², josta noin 22 300 k-m² on asuinrakennusoikeutta ja 1 817 k-m² myymälä- ja liiketilaa. Lisäksi Maanomistajan kiinteistöstä noin 1 784 m² on osoitettu pysäköintialueeksi ja 10 995 m² yleisiksi alueiksi.

I Maankäyttösopimus

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 6 134 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille esisopimuksen mukaiset noin 10 995 m²:n suuriset yleisen alueen osat liitteenä nro 1 olevan luovutuskirjan mukaisesti.

Maanomistaja suorittaa korvauksen maksamalla rahana 1 685 592 euroa ja luovuttamalla Kaupungille maa-alueita 4 448 408 euron arvosta liitteenä nro 2 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti (kohteet 1-9).

Rahakorvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Rahakorvausta (1 685 592 euroa) korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa. Rahakorvausta korotetaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

AM-ohjelma (v)

Maanomistaja täyttää kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä "AM-ohjelma") hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi yhteensä noin 7 110 k-m² välimuodon asuntotuotantona, josta vähintään 3 100 k-m² toteutetaan asumisoikeusasuntoina. Sopimusalueelle toteutettavien vuokratulojen kokonaismäärä saa olla enintään 55 % korttelialueen 46125 asuntorakennusoikeuden kokonaismäärästä. Selvytyden vuoksi todetaan, että asumisoikeusasuntotuotantoa ei lasketa vuokratuotantoon.

Maanomistajan tulee ilmoittaa em. asuntotuotannon kerrosalat Kaupunkiympäristön Tontit- yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

Mikäli edellä todetun mukaista AM-ohjelmaan perustuvaa asuntotuotannon rakentamisvelvoitetta ei ole toteutettu viimeistään 31.12.2032, Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä:

- aso-asuntotuotannosta 340 euroa/k-m² siltä osin kuin aso-asuntotuotanto jää alle 3 100 k-m²
- muu välimuodon asuntotuotannosta 200 euroa/k-m² siltä osin kuin muun välimuodon asuntotuotanto jää alle 4 000 k-m²
- vuokra-asuntotuotannosta 200 euroa/k-m² siltä osin kuin vuokra-asuntotuotanto korttelissa 46125 ylittää 12 584 k-m²

Sopimussakon yhteismäärä on kuitenkin enintään 3 295 200 euroa ilman alla olevan kohdan korotusta.

Sopimussakkoa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kaksi (2) prosenttia vuodessa. Maanomistaja on velvollinen maksamaan mahdollisen sopimussakon Kaupungin erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu Maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä Maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelu myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

Am-velvoitteen hallintamuotojen mahdolliset muutokset (v)

Mikäli tämän sopimuksen mukaiset säännellyn asuntotuotannon hallintamuodot, osa niistä ja/tai niiden vaatima rahoitus/takaus on päätetty lopettaa poliittisella tai viranomaispäätöksellä Sopimusosapuolet sitoutuvat sopimaan lakkautettujen AM-velvoitteiden muutoksesta seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Kyseinen AM-velvoitteiden sopimussakko tai soveltuva osa siitä ei lankea maksettavaksi ja AM-velvoitteiden muutos tehdään kulloinkin käytössä olevan, alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevia asuntopoliittisia tavoitteita tukevan keinovalikoiman puitteissa.
- Mahdollisen muutoksen yhteydessä tarkistetaan maankäyttökorvaus, sopimussakko, vakuus ja mahdolliset muut ehdot vastaamaan tehtävää muutosta sopimuksen alkuperäisiä periaatteita noudattaen. Maankäyttökorvaus tarkistetaan alkuperäisen sopimuksen yksikköhintoja käyttäen. Ellei uutta hallintamuotoa koskevaa yksikköhintaa ole alkuperäisessä sopimuksessa määritetty, se arvioidaan hintasuhdemenetelmää käyttäen. Hallintamuotomuutos ei kuitenkaan voi alentaa maankäyttökorvauksen määrää.

Ellei sopimusta hallintamuotomuutoksista ole syntynyt kyseiselle säännellyn asuntotuotannon valmistumiselle asetetun määräajan puitteissa, sopimussakko lankeaa kuitenkin maksettavaksi ilman eri päätöstä.

Maankäyttökorvauksen ja Am-ohjelmaan liittyvien velvoitteiden vakuus(v)

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja luovuttaa Sponda Oy:n antaman 9 429 200 euron suuruisen omavelkaisen takauksen tai Kaupungin hyväksymän muun vakuuden Kaupungin hyväksymällä etuoikeudella.

Kokonaisvakuus muodostuu seuraavasti:

Maankäyttökorvaus:	6 134 000 euroa
Am-velvoitteet:	3 295 200 euroa

Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa maankäyttökorvausta koskevan vakuuden Maanomistajalle, kun maankäyttömaksu on maksettu, ja kodan II aluejärjestelyjä koskevat lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu. Am-velvoitetta koskeva vakuus vapautetaan, kun Maanomistaja on toimittanut kaupungille selvityksen AM-ohjelmaan perustuvien velvoitteiden täyttymisestä. Kaupunki voi Maanomistajan pyynnöstä muuttaa ja vapauttaa vakuutta osissa velvoitteiden täytyttyä.

Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja on velvollinen noudattamaan rakentamisvaiheessa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja niistä mahdollisesti myönnettyjä poikkeuksia sekä rakentamiseen liittyviä muita viranomaismääräyksiä.

Maanomistajan on suunniteltava ja toteutettava tonttinsa yhteistyössä Kaupungin, erityisesti kaupunginkanslian aluerakentamisryhmän kanssa ja sen käytäntöjen mukaisesti.

Kaupunki vastaa kustannuksellaan kaavamuutosalueen yleisten alueiden suunnittelemisesta ja toteutuksesta erikseen laadittavien aikataulujen mukaisesti. Periaatteena on, että yleisten alueiden toteutus pyritään toteuttamaan alueen asuntorakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Maanomistaja on tietoinen, että kaava-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen. Maanomistaja on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa Maanomistajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Maanomistajan hankkeen käyttöönotto viivästyy yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta.

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 rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laatimisesta sekä niiden perustamisista tonteilla ja yleisillä alueilla sekä esittämään Kaupunkia koskevat rasitesopimukset kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi.

Maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan asemakaavan määräysten mukaisesti yleiselle jalankululle varatun alueen osan LPA-1 tontin rakentamisen yhteydessä ja velvollinen korvauksetta sallimaan yleisen jalankulun mainitulla alueella. Toteutettava yhteys ei ole esteetön eikä talvikunnossapidettävä. Maanomistaja vastaa mainitun alueen kunnossapidosta ja peruskorjauksesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Kaupungilla on kustannuksellaan oikeus perustaa ja merkitä rasite kiinteistörekisteriin.

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 omistamiensa tulevien tonttien alueilla.

Maanomistaja sopii omistamansa korttelialueen 46125 osalta rakentamisen mahdollisesti edellyttämistä johtojen siirroista ja niiden kustannuksista kyseisten johtojen omistajien kanssa. Kaupunki vastaa kuitenkin kustannuksellaan tarvittavista Pitäjänmäentien hulevesijärjestelyistä, joilla nykyinen hulevesien johtaminen korttelin 46125 alueelle loppuu mahdollisimman pian. Samoin kaupunki huolehtii kustannuksellaan korttelin 46125 alueella nykyisin tosiasiallisesti sijaitsevan kevyen liikenteen reitin sulkemisesta ja reittiä palvelevan ulkovalaistuksen purkamisesta Kaavamuutoksen tultua voimaan.

Muut ehdot

Lisäksi maankäytösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevia, molemmille sopimuksille yhteisiä ehtoja.

II Kiinteistökaupan esisopimus (v)

Maanomistaja ja kaupunki ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

Maanomistaja luovuttaa liitteenä nro 1 olevan luovutuskirjaluonnoksen mukaisesti Kaupungille kiinteistöstä 91-428-3-10-M601 noin 10 995 m²:n suuruisen määräalan liitettäväksi asemakaavan muutoksen mukaisesti katu-, puisto- ja torialueisiin.

Maanomistaja luovuttaa liitteenä nro 2 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti Kaupungille määräalat kiinteistöistä 91-402-4-19, 91-436-3-12, 91-429-3-305-M603 ja 91-428-3-10-M601 sekä kiinteistöt 91-436-1-24 ja 91-54-201-2. Luovutettavien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 156 513 m².

Kaupunki luovuttaa liitteenä nro 3 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti Maanomistajalle katualueesta 91-46-9901-0 noin 67 m²:n suuruisen alueen asemakaavan muutoksen mukaiseen AL/S-tonttiin 46109/1 kauppahinnalla 10 000 euroa.

Lopulliset saantokirjat on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja liitteenä nro 3 olevan kauppakirjaluonnoksen osalta neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja Maanomistaja on saanut Puolustusministeriöltä luvan kiinteistön hankintaan. Mikäli Maanomistaja ei ole saanut Puolustusministeriöltä 31.12.2025 mennessä lupaa tämän esisopimuksen liitteenä nro 3 olevan kauppakirjan mukaisen kiinteistön hankintaan, sovitaan osapuolten kesken noudatettavasta jatkomenettelystä. Muutoin noudatetaan liitteinä nro 1-3 olevien luovutus- ja kauppakirjaluonnosten ehtoja.

III Molemmille sopimusosille yhteiset ehdot

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

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos Maanomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 20.4.2021 hyväksymässä muodossa.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2027 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.

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, ellei Kaupunki ole kirjallisesti hyväksynyt velvoitteiden siirtoa luovutuksensaajalle. Mikäli 1) Maanomistajan velvoitteet on jonkin Kaavamuutoksessa osoitetun tontin osalta kokonaan täytetty tai 2) Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron kolmannelle, on Maanomistajalla oikeus edellyttää, että Maanomistajan vastuu siltä osin päättyy ja tämä vahvistetaan erikseen.

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 2024

Spoki Oy

Helsingin kaupunki

Liite 1	Luovutuskirjaluonnos
Liite 2	Kauppakirjaluonnos
Liite 3	Kauppakirjaluonnos (46109/1)

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että NN Spoki Oy:n puolesta ja NN Helsingin kaupungin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäytösopimuksen, joka sisältää kiinteistökaupan esisopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.