

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A Ammattienedistämisseätiö AEL sr
Y-tunnus 0116354-9
Kaarnatie 4
00410 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 10.5.2022 §293

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 12690 toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt 91-33-235-1, 91-33-236-3, 91-33-236-4 ja 91-33-236-5 (Kaarela, Malminkartano).

Alue kuuluu täydennysrakentamisen määräaikaiseen alueelliseen edistämiskokeiluun (MAPO2).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos (jäljempänä "Kaavamuutos") koskee Pihkatien, Kaarnatien, Naapuripellontien, Neulastien ja Kartanonmetsäntien reunustamia korttelialueita Malminkartanon luoteisosassa.

Kaavamuutos mahdollistaa uusien asuinrakennusten, koulurakennuksen, liiketilojen ja julkisen puiston rakentamisen.

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 60 800 k-m², josta asuntokerrosalaa 52 750 k-m², liiketilaa 400 k-m² ja energiatuotantotilaa enintään 250 k-m² ja YO-rakennusoikeutta 7 400 k-m². Maanomistajan osuus kokonaisrakennusoikeudesta on noin 54 033 k-m², josta asuinrakennusoikeutta on noin 45 983 k-m², YO-rakennusoikeutta 7 400 k-m², liiketilaa 400 k-m² ja energiatuotannolle varattua rakennusoikeutta 250 k-m². Lisäksi Maanomistajan kiinteistöistä noin 4 899 m² on osoitettu pysäköintialueeksi ja 9 890 m² yleisiksi alueiksi.

I Maankäyttösopimus

Sopimuskorvaus

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 4 164 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille luovutuskirjaluonnoksen mukaiset noin 9 890 m²:n suuruiset yleisen alueen osat.

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

Rahakorvausta 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

Maanomistaja täyttää kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä "AM-ohjelma") hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi kaavatonteille 33239/1 ja 33236/7 yhteensä noin 12 550 k-m² välimuodon aso-asuntotuotantona. Lisäksi Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi sääntelemättömänä omistus- ja vuokratuotantona 33 433 k-m² siten, että omistusasuntotuotannon osuus on vähintään noin 15 040 k-m².

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

Mikäli edellä todetun mukaista AM-ohjelmaan perustuvaa asuntotuotannon rakentamisvelvoitetta ei ole 10 vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen korvauksen erääntymisestä rakennettu, Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä aso-asuntotuotannosta 192 euroa/k-m² siltä osin kuin aso-asuntotuotanto jää alle 12 550 k-m². Lisäksi Maanomistaja sitoutuu

maksamaan kaupungille sopimussakkona toteutumattomasta omistusasuntotuotannosta 100 euroa/k-m² siltä osin kuin tuotanto jää alle 15 040 k-m².

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 voi myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

Maankäyttökorvauksen ja Am-ohjelmaan liittyvien velvoitteiden vakuus

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa Kaupungille panttioikeuden kiinteistöihin 91-33-235-1, 91-33-236-3, 91-33-236-4 ja 91-33-236-5 siirtämällä Kaupungille kiinteistöihin vahvistetuista yhteensä 8 664 640 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin hyväksymän muun vakuuden.

Kokonaisvakuus 8 664 640 euroa muodostuu seuraavasti:

Maankäyttökorvaus 4 164 000 euroa

Am-velvoitteet: 4 500 640 euroa (192 e x 12 550 k-m² + 100 e x 15 040 k-m²) x 1,15

Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa maankäyttökorvausta koskevan vakuuden Maanomistajalle, kun maankäyttömaksu on maksettu, ja kodan II aluejärjestelyjä koskeva 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 aluerakentamisprojektin kanssa ja sen käytäntöjen mukaisesti.

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.

Muut ehdot

Lisäksi maankäyttösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevia, molemmille sopimuksille yhteisiä ehtoja.

II Kiinteistökaupan esisopimus

Maanomistaja luovuttaa liitteenä 1 olevan luovutuskirjaluonnoksen mukaisin ehdoin Kaupungille kiinteistöistä 91-33-235-1, 91-33-236-3, 91-33-236-4 ja 91-33-236-5 yhteensä noin 9 890 m² suuruiset, asemakaavan muutoksessa katu-, puisto- ja torialueeksi osoitetut alueet korvauksetta kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 perusteella.

Kaupunki luovuttaa liitteenä 2 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin Maanomistajalle kiinteistöistä 91-33-236-2 yhteensä noin 1 456 m²:n suuruisen, asemakaavan muutoksessa AK-tonttiin 33236-7 kuuluvan alueen sekä yleisistä alueista 91-33-9901-0, 91-33-9903-44 ja 91-33-9903-45 yhteensä noin 1 845 m²:n suuruiset alueet kaavamuu-
toksen mukaisesti AK-tontteihin 33237-1 ja 33238-1 kauppahinnalla 4 048 000 euroa.

Kauppahintaa 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.

Lopulliset saantokirjat on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Muutoin noudatetaan liitteenä 1 ja 2 olevien luovutus- ja kauppakirjaluonnosten ehtoja sekä kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan 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 12.10.2021 hyväksymässä muodossa.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2028 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.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

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


Helsingissä 21. päivänä kesäkuuta 2022

Ammattienedistämisseätiö AEL sr


Anneli Karhula
hallituksen puheenjohtaja


Erkki Lavonsalo
hallituksen jäsen

Helsingin kaupunki


Laura Makituomas
tiimipäällikkö, sopimukset ja toiminnanohjaus

Liite 1
Liite 2

Luovutuskirjaluonnos
Kauppakirjaluonnos

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että tiimipäällikkö Laura Makituomas Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristölautakunnan valtuutamina sekä Anneli Karhula ja Erkki Lavonsalo maanomistajan, Ammattienedistämisseätiö AEL sr:n puolesta, ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä 21. päivänä kesäkuuta 2022


Jussi Pirinen
toimitusinsinööri
Helsingin kaupunki
kaupanvahvistaja 0919/15