

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

**Osapuoli A** Asunto Oy Ounasvaarantie 2  
Y-tunnus 0120811-0

(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**  
Tonttipäällikkö p.mm.2021 § xxx

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

### 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 asemakaavan muutoksen nro 12421 toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-47-201-3.

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 940 000 euroa.

Lisäksi Maanomistaja luovuttaa korvauksetta Kaupungille noin 526 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 91-47-201-3 katualueeseen 91-47-9901-0 (47 K) kohdan Kiinteistökaupan esisopimus mukaisesti.

Maankäyttökorvaus erääntyy maksettavaksi seuraavasti:

Ensimmäinen erä 188 000 euroa (20 %) on maksettava viimeistään kahden vuoden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös.

Toinen erä 188 000 euroa (20 %) on maksettava viimeistään neljän vuoden kuluttua siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös.

Kolmas erä 188 000 euroa (20 %) on maksettava viimeistään kuuden vuoden kuluttua siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös.

Neljäs erä 188 000 euroa (20 %) on maksettava viimeistään kahdeksan vuoden kuluttua siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös.

Viides erä 188 000 euroa (20 %) on maksettava viimeistään kymmenen vuoden kuluttua siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös.

Maksamatonta korvauserää korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kaksi prosenttia vuodessa. Korotus lasketaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta maksupäivää edeltävän kuukauden loppuun. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Mikäli rakentamisen aloittaminen viivästyy tai estyy Maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä, Maanomistaja ja Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu neuvottelevat lykkäyksestä edellä mainittuihin määräaikoihin.

#### Sopimuskorvauksen vakuus(v)

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-47-201-3 luovuttamalla kaupungille tonttiin vahvistetuista yhteensä 940 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle, kun maankäyttökorvaus on maksettu. Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa Maanomistajalle pyynnöstä myös maksusuorituksen osaa vastaavan vakuuden. Kaupunki voi Maanomistajan pyynnöstä kohdistaa panttikirjat muodostettaville tonteille erikseen sovittavalla tavalla, kun uuden asemakaavan mukaiset tontit on merkitty kiinteistörekisteriin.

#### AM-ohjelma (v)

Maanomistaja täyttää yhdessä Asunto Oy Helsingin Pallaksentie 1:n kanssa kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) hallintaja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi yhteensä vähintään 30 000 kem<sup>2</sup> ns. omistusasumisen välimallin (asumisoikeus- tai muu vastaava tuotanto, jossa asukas omistaa asuntonsa) ja vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Vähintään 10 000 kem<sup>2</sup> tästä asuntotuotannosta tulee toteuttaa välimallin omistusasumisena.

Maanomistajan tulee ilmoittaa omistusasumisen kerrosala Kaupunkiympäristön Tontit-yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

Mikäli edellisen mukaista rakentamisvelvoitetta ei ole kymmenen vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen korvauksen erääntymisestä rakennettu eikä rakennusta ole hyväksytty käyttöön otettavaksi, Maanomistaja ja Asunto Oy Helsingin Pallaksentie 1 maksavat kaupungille sopimussakkoa toteutumatta jääneestä tuotannosta 100 eur/kem<sup>2</sup> siltä osin kun omistusasumisen välimallin ja omistusasuntotuotannon yhteismäärä jää alle 30 000 kem<sup>2</sup> ja omistusasumisen välimallin tuotanto jää alle 10 000 kem<sup>2</sup>. Sakko on molempien vähimmäismääräehtojen osalta vähintään 100 000 euroa. Maanomistajan osuus edellä mainituista sopimussakoista on kunkin sopimussakkolajin (välimallin ja omistusasuntotuotannon yhteismäärä, välimallin vähimmäismäärä ja niiden vähimmäissakko) osalta 45 %.

Sopimussakkoa korotetaan kaksi prosenttia vuodessa. Korotus lasketaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta maksupäivää edeltävän kuukauden loppuun. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Mikäli rakentamisen aloittaminen viivästyy tai estyy Maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä, Maanomistaja ja Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu neuvottelevat lykkäyksestä edellä mainittuihin määräaikoihin.

## Vakuus AM-ohjelman toteuttamiseksi (v)

Tämän sopimuksen AM-ehtojen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-47-201-3 luovuttamalla kaupungille tonttiin vahvistetuista yhteensä 1 350 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle, kun AM-velvoite on toteutettu. Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa Maanomistajalle pyynnöstä myös veloitteen osaa vastaavan vakuuden.

## Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja on velvollinen noudattamaan rakentamisvaiheessa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja niistä mahdollisesti myönnettyjä poikkeamia 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.

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

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että asemakaavan muutos nro 12421 saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 3.11.2020 hyväksymässä muodossa.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät 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. Kaupunki palauttaa tällöin myös hallussaan olevan vakuuden Maanomistajalle.

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimuksen kohteen tai osia siitä kolmannelle, Maanomistaja sitoutuu sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Maanomistaja vastaa kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä.

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

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

## **KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS**

Maanomistaja ja Kaupunki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun perusteella Maanomistajan omistaman Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47201 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-47-201-3) asemakaavan muutosehdotukseen 12421 (jäljempänä kaavamuuotos) ja sen toteutukseen liittyen seuraavaa:

- 1 Maanomistaja luovuttaa Kaupungille korvauksetta tontista 91-47-201-3 katualueeseen 91-47-9901-0 (47 K) noin 526 m<sup>2</sup> suuruisen määräälan.
- 2 Kartta luovutettavasta alueesta on sopimuksen liitteenä.
- 3 Luovutuskirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman.

- 4 Omistusoikeus ja hallintaoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyvät luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä.
- 5 Muutoin luovutuksessa noudatetaan edellä olevan sopimuksen ehtoja ja kaupungin hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

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

Helsingissä päivänä kuuta 2021

Helsingin kaupunki Asunto Oy Ounasvaarantie 2

47200

8

4

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

1:500/A3

Kartta n:o  
NA51/20021

Kunta

Kaupunginosa

Helsinki

47. Mellunkylä

Kortteli

Laskija:

Karttalehti:

MRu

680506

Asunto Oy Ounasvaarantie 2 luovuttaa  
Helsingin kaupungille korvauksetta  
noin 526 m<sup>2</sup> suuruisen alueen tontista 91-47-201-3  
katualueeseen 91-47-9901-0 (47 K)



Helsingissä 9.10.2020

47228

3

Ounasvaarantie

25

3.00

100

91.00

91.50

3

47K

12

526 m<sup>2</sup>

r=5.00  
b=1.85

13

14

15

8

2

3

47201

117.45

117.00

47203

9

Ounasvaarantie

1a

2.50

102

20

Mellunmäentie

44.00

42.00

39

38

3.79

16

18

b=9.42  
r=6.00

47L19

47P56