

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A Kiinteistö Oy Konalankuja 1-3
Y-tunnus 0495085-5
c/o Niemco Management Oy
Kutomotie 16
00380 HELSINKI

(jäljempänä Maanomistaja)

Osapuoli B Helsingin kaupunki, jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

Kaupungin päätös

Tonttipäällikkö pp.mm.2021 §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 asemakaavan muutoksen ("Kaavamuutos") nro 12665 toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-32-38-7 (Konala).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos (jäljempänä Kaavamuutos) koskee Konalassa sijaitsevaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen muuttamisen toiminnoiltaan sekoittuneeksi asumisen ja liiketilan alueeksi sekä mahdollistaa uuden, julkisen päiväkodin rakentamisen alueelle.

Kaavamuutoksessa alueelle on osoitettu yhteensä 43 450 k-m² kerrosalaa, josta uutta asuntokerrosalaa yhteensä noin 40 050 k-m², lii-
ketilakerrosalaa 1 400 k-m² ja julkisten palveluiden kerrosalaa 2 000 k-m².

Pääosa kaavamuutosalueesta on yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kaupunki omistaa alueella sijaitsevat yleiset alueet.

Rakennusoikeuden jakautuminen

Kaavamuutosalueen yksityiset maanomistajat ja JM-Suomi Oy ovat kehittäneet aluetta yhteistyössä ja sopineet, että Kaavamuutoksen mukainen kokonaisrakennusoikeus jyvitetään käyttötarkoituksittain kullekin kiinteistölle pinta-alojen suhteessa seuraavasti:

- 91-32-38-2 (4 722 m²),
osuus 15,05%
- 91-32-38-3 (8 844 m²), Kiinteistö Oy Helsingin Konalankuja 5,
osuus 28,18%
- 91-32-38-6 (7 775 m²), Kiinteistö Oy Konalankuja 2,
osuus 24,78%
- 91-32-38-7 (10 038 m²), Kiinteistö Oy Konalankuja 1-3,
osuus 31,99%

Kaavamuutosalueen Maanomistaja hyväksyy osaltaan em. jyvityksen ja sitoutuu siihen, että se on maankäyttökorvauksen laskenta-perusteena.

Maanomistajan laskennallinen osuus kaavamuutoksessa osoitetusta kokonaisrakennusoikeudesta on 13 853 k-m², josta asuin-rakennusoikeutta on 12 811 k-m², liiketilaa 443 k-m² ja päivä-kotirakennusoikeutta 599 k-m². Lisäksi kiinteistöstä noin 169 m² on osoitettu yleisiksi alueiksi.

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 1 216 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille kohdassa II mainitut noin 169 m²: n suuruiset yleisen alueen osat.

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun asema-
kaavan muutos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös.

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus lasketaan sopimuksen allekirjoittamis-
päivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lain-voimaisuuspäivää

edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Maankäyttökorvaukseen vakuus (v)

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvauksen vakuudeksi Maanomistaja antaa 1 216 000 euron suuruisen Helsingin kaupungin hyväksymän vakuuden.

AM-ohjelma (v)

Kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaan kaupunginosa- ja korttelitasolla yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista pyritään ohjaamaan maankäyttösopimuksilla.

Maanomistaja täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteuttavaksi:

- sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona enintään noin 9 740 k-m²
- välimuodon asuntotuotantona, joka tulee toteuttaa aso-tuotantona noin 8 100 k-m²

Maanomistajan tulee ilmoittaa toteutuneet kerrosalat Kaupunki-ympäristön Tontit-yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

Am-velvoitteen sopimussakko

Mikäli edellisen mukaista rakentamisvelvoitetta ei ole 10 vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen korvauksen erääntymisestä toteutettu, Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä aso-asuntotuotannosta 220 euroa/k-m² ja vuokra-asuntotuotannon ylityksestä 220 euroa/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.

Am-ohjelmaan liittyvien velvoitteiden vakuus (v)

Tämän sopimuksen mukaisten Am-velvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja antaa 3 564 000 euron (säätelämätön vuokra-asuntotuotannon ylitys 8100 k-m² x 220 e/k-m² + aso 8100 k-m² x 220 e/k-m²) suuruisen Helsingin kaupungin hyväksymän vakuuden.

Kaupunki voi vapauttaa ja luovuttaa vakuuden Maanomistajalle, kun Kaupungille on toimitettu selvitys Kaavamuuotosalueen 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.

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.

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan kaavamuuoksen mukaisten tontilla sijaitsevien yleiselle jalankululle ja katuaukioille varattujen alueiden suunnittelemisesta ja toteutuksesta. Suunnittelu ja toteutus tulee tehdä yhteistyössä Kaupunkiympäristön toimialan kanssa.

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 oman kiinteistönsä alueella.

Maanomistaja suorittaa kustannuksellaan omistamillaan alueilla mahdollisesti sijaitsevat, asemakaavan mukaisen rakentamisen edellyttämät nykyisten johtojen siirrot.

Alueen stabiilitteetti

Alueen suunnittelussa on havaittu alueelliseen vakavuuteen liittyvä ongelma, joka on otettava huomioon jatkosuunnittelussa. Stabiilitteetti-ongelma ulottuu myös kaava-muutosalueen ulkopuoliselle puistoalueelle. Maanomistaja tulee hyväksyttää toteutussuunnitelma stabiilitteetti-ongelman ratkaisemiseksi Kaupunginkanslian alueelliselle ohjausryhmälle ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Maanomistajalla on toimien suunnittelu-, toteuttamis- ja kustannusvastuu myös kaavamuu-
tosalueen ulkopuolisilla alueilla.

Muut ehdot

Lisäksi maankäyttösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevia, molemmille sopimuksille yhteisiä ehtoja III-1 – III-5.

II Kiinteistökaupan esisopimus

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 91-32-38-7 rasitteista vapaana noin 169 m² suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi ja katuaukioksi osoitetun liitekartan mukaisen määrällän korvauksetta kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 perusteella.

Kiinteistöluovutuksissa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- II-1 Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- II-2 Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy Kaupungille lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- II-3 Maanomistaja ilmoittaa, että luovutettavalla alueella ei ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta. Mikäli luovutettavalla alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen vastaa Maanomistaja kustannuksellaan luovuttamansa alueen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tulevan käyttötarkoituksen mukaiseen tasoon. Em. korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittava osapuolten kesken ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Puhdistaminen on toteutettava alueen rakentamisen edellyttämällä tavalla sekä sen edellyttämässä aikataulussa.

Edellä mainittu korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa kymmenen vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevien, aiemmasta käytöstä aiheutuvien rakennus- ja muiden jätteiden kuten johtojen, putkien, pylväiden, asfaltoinnin, perustusten tai muiden vastaavien poistosta aiheutuvat kustannukset ylittävät yli 5 000 euroa vastaa Maanomistaja tämän ylityksen osalta niistä.

- II-4 Muut ehdot määräytyvät kiinteistöjen kaupassa tavanomaisesti käytettävien ehtojen mukaisesti.

III Molemmille sopimusosille (I-II) yhteiset ehdot

- III-1 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta Tonttipäällikkö ja sopimus tulee voimaan, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.
- III-2 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos Maanomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaupunki-ympäristölautakunnan 2.3.2021 hyväksymässä muodossa.

- III-3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät muusta kuin Maanomistajasta 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 sopimusosan I mukaiset vakuudet 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 täyttämistä.
- III-5 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 2021

Kiinteistö Oy Konalankuja 1-3

Helsingin kaupunki

Liite 1

Kartta luovutettavista alueista

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

1:500 / A4

Kartta n:o
NA51/21021

Kunta
Helsinki

Kaupunginosa
32. Kona

Kortteli
32038

Laskija:
MRu

Karttalehti:
680491

Maanomistaja luovuttaa Helsingin kaupungille kiinteistöstä 91-32-38-7 noin 169 m² suuruisen määräalan liitettäväksi asemakaavan nro 12665 mukaisiin yleisiin alueisiin.



Helsingissä 27.05.2021

