

Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

OSAPUOLET

Maanomistaja

Kiinteistö Oy Päärata
(0866567-2)
Hietarannantie 5
35700 Vilppula

Kaupunki

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

KAUPUNGIN PÄÄTÖS/PÄÄTÖKSET

Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta tonttipäällikkö pp.mm.2023 §x.

Sopimus tulee voimaan, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.

SOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAUSTA

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 nro 12800 toteutukseen liittyvistä ehdoista sekä tarvittavista kiinteistöjärjestelyistä.

Asemakaavan muutos (jäljempänä Kaavamuutos) koskee nykyistä liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (kaavamerkintä: K) tonttia 39151/2, Kaavamuutoksessa tontin käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueen tontiksi 39151/4 (kaavamerkintä: AK-1), tontille on osoitettu 5 160 k-m2 rakennusoikeutta sivukäytäväkerrostaloa varten.

KOHDE

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-39-151-2 (Tapaninkylä).

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta (90 000) euroa ja luovuttaa korvauksetta kaupungille liitteenä olevan esisopimusluonnoksen kohdassa 1. mainitut noin 45 m²:n suuruiset yleisen alueen osat.

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 vähintään 5 160 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ARA-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoitettavaa ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoa.

Maanomistaja on velvollinen yleisen sakkoehdon uhalla ilmoittamaan edellä mainitun jakauman toteutuminen Kaupunkiympäristön Tontit-yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

Maksaminen

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun Kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Korotus

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä kaavan lainvoimaisuuspäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus lasketaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korotus

Maankäyttökorvauksen ja Am-ohjelmaan liittyvien velvoitteiden vakuus

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa Kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-39-151-2 siirtämällä Kaupungille kiinteistöön vahvistetuista yhteensä 1 806 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Kaupungin hyväksymän muun vakuuden.

Kokonaisvakuus 1 806 000 euroa muodostuu seuraavasti:

Maankäyttökorvaus: 90 000 euroa

Am-velvoitteet: 1 806 000 euroa

Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa maankäyttökorvausta koskevan vakuuden Maanomistajalle, kun maankäyttömaksu on maksettu, ja kohdan 6 aluejärjestelyjä koskeva lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu. AM-velvoitetta koskeva vakuus

vapautetaan, kun Maanomistaja on toimittanut kaupungille selvityksen AM-ohjelmaan perustuvien veloitteiden täyttymisestä. Kaupunki voi Maanomistajan pyynnöstä muuttaa ja vapauttaa vakuutta osissa veloitteiden täytyttyä.

Sopimussakko

Mikäli sopimusehtojen mukaista rakentamisveloitetta ei ole toteutettu 31.12.2030 mennessä, Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä ARA-asuntotuotannosta 280 euroa/k-m² x 1,5 (toteutus 1-5 vuotta) / x 2,0 (toteutus yli 5 v).

Maanomistaja on velvollinen maksamaan mahdollisen sopimussakon Kaupungin erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu Maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu voi Maanomistajan pyynnöstä myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueryhmä

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksiköllä on kokonaisvastuu kaava-alueen toteuttamisen koordinoinnista. Maanomistaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan alueen yhteistyössä kaupungin kanssa.

Ilmastotavoitteet (v)

Maanomistaja sitoutuu noudattamaan rakennusaikana voimassa olevia HNH 2035 toimenpideohjelman rakentamiseen ja käyttöön liittyviä, rakennusluvan yhteydessä täsmentyviä toimenpiteitä.

Lisäksi Maanomistaja sitoutuu sopimuksen yleisen sopimussakon uhalla siihen, että uusi kerrostalorakennus täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on ≤ 75 (kWhE/(m² vuosi)).

Maanomistaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelulle rakennusluvan mukaisen energiatehokkuusluokan.

Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

Maanomistaja suunnittelee ja toteuttaa kustannuksellaan tarvitsemansa uuden kunnallistekniikan mahdollisine liittymismaksuineen ao. verkonomistajan ohjeita noudattaen.

Mikäli Maanomistajan hanke edellyttää Maanomistajan maalla sijaitsevien kunnallisteknisten johtojen poistamista tai siirtämistä, maanomistaja toteuttaa ne kustannuksellaan liitospisteeseen saakka ao. verkonomistajan ohjeita noudattaen.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

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.

Sopimuksen voimassaolo ja jatkotoimet (v)

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos Maanomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 17.1.2023 hyväksymässä muodossa.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2030 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.

Velvoitteiden siirto kolmannelle

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.

Yleinen sopimussakko

Mikäli Maanomistaja ei noudata tämän sopimuksen ehtoja, eikä kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, Maanomistaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kunkin ehdon rikkomisesta satatuhatta (100 000) euroa. Tämä ei koske hallintamuotoehtoja, joista on määrätty erilliset sopimussakot.

Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

Sopimuskappaleet

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

Kiinteistökaupan esisopimus

Maanomistaja ja Kaupunki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a - luvun perusteella asemakaavan muutosehdotukseen 12800 (jäljempänä kaavamuutos) ja sen toteutukseen liittyen seuraavaa:

- 1 Maanomistaja luovuttaa kaupungille korvauksetta kiinteistöstä 91-39-151-2 noin 45 m²:n suuruisen määräalan liitettäväksi katualueeseen 91-39-9901-0.
- 2 Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle kiinteistöstä 91-39-9901-0 noin 297 m²:n suuruiset määräalat (jäljempänä Tontinosa), jotka vastaavat rakennusoikeutta noin 430 k-m² liitettäväksi kaavamuutoksen 12800 mukaisen korttelin 39151 tonttiin 3. Luovutettavan Tontinosan arvo on 223 500 euroa.
- 3 Kartta luovutettavista alueista on sopimuksen liitteenä.
- 4 Maanomistajan maksama väliraha on yhteensä 223 500 euroa.
- 5 Lisäkauppahinta: Kaupungilla on oikeus periä Tontinosasta lisäkauppahintaa vähintään 280 €/k-m² (Tontinosan muodostama rakennusoikeus: 430 k-m²) mikäli tontille toteutetaan muuta, kuin valtion pitkäaikaisella korkotuella tuettua ARA-vuokra- tai opiskelija-asuntotuotantoa. Kaupungilla on myös oikeus periä lisäkauppahinta, mikäli sopimuksessa mainittua ARA-vuokra- tai opiskelija-asuntotuotantoa ei ole toteutettu kokonaisuudessaan 31.12.2030 mennessä.

Kaupungin luovuttaman Tontinosan lisäkauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta lisäkauppahinnan maksupäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka kaksi prosenttia vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.
- 6 Luovutuskirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- 7 Omistusoikeus ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyvät luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

8 Muutoin luovutuksessa noudatetaan edellä olevan sopimuksen ehtoja ja kaupungin hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

9 Maaperäehto (liite)

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

Allekirjoitustiedot

Helsingin kaupunki

Kiinteistö Oy Päärata

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että N.N. Helsingin kaupungin puolesta ja N.N. Maanomistajan ovat allekirjoittaneet tämän 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 kuun päivänä 2023

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

1:500 / A4

Kartta n:o
NA51/23068

Kunta
Helsinki

Kaupunginosa
39. Tapaninkylä

Korttel

Laskija:
MRu

Karttalehti:
682500

Helsingin kaupunki luovuttaa kiinteistöä 91-39-9901-0 (39K) yhteensä noin 297 m² (108 m² + 189 m²) suuret määrät luovutettavaksi asemakaavan nro 12800 mukaisen korttelin 39151 tonttiin 3.

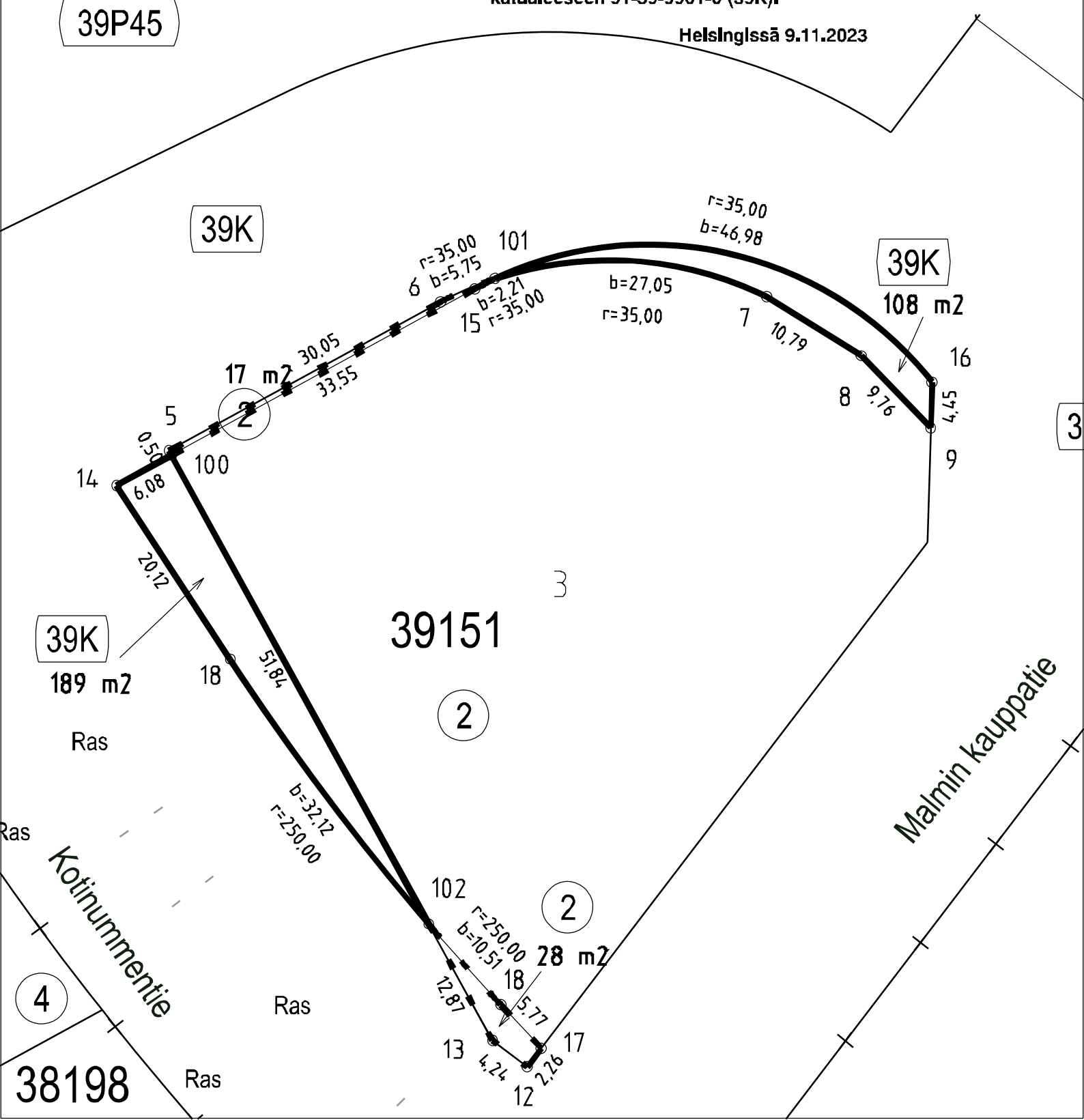


Maanomistaja luovuttaa Helsingin kaupungille kiinteistöä 91-39-151-2 yhteensä noin 45 m² (17 m² + 28 m²) suuret määrät luovutettavaksi katualetseeseen 91-39-9901-0 (39K).



39P45

Helsingissä 9.11.2023



39K

39K

39K

2

2

4

38198

Malmin kauppatie

Kotinummentie

Ras

Ras

Ras

39151

28 m²

108 m²

189 m²

17 m²

Liite, maaperäehto

Malmin kauppatie 30, 091-039-9901-0, 91-39-151-2

§

Kiinteistö 91-39-151-2 on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään, jonka kohderaportti (9.10.2023) on tämän kauppakirjan liitteenä. Alueella on puhdistettu pilaantunutta maaperää vuonna 2006. Loppuraportin (19.2.2007) perusteella kunnostustyö on ulottunut osittain myös tällä kauppakirjalla luovutettavalle kiinteistön 91-39-9901-0 osalle ja kunnostetulle alueelle on jäänyt kynnsarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Kiinteistön 91-39-151-2 koillisosa ja sen viereinen alue on ollut aiemmin osa korttelia, jolla on harjoitettu mm. asfalttiaseman toimintaa ja nesteiden varastointia tynnyreissä.

Mikäli luovutetuilla alueilla ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, vastaa alueen luovuttanut osapuoli maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu osapuolten kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske alueen luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu osapuolten korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen alueen vastaanottanut osapuoli vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Luovuttanut osapuoli ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvas- ta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista.

Alueen vastaanottanut osapuoli vastaa luovutettavalla alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfalttoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

LIITE

Maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportti, kohde_ID 100327650, 9.10.2023



Maaperän tilan tietojärjestelmä

Kohderaportti 09.10.2023

Malmin kauppatie 30

Kohde_ID	100327650
Diaarinumero	
Kunta	Helsinki
Valvontaviranomainen	Helsingin kaupunki, ympäristövalvonta
Käyntiosoite	Malmin kauppatie 30
Selite	Muu riskitoiminta
Toimivuus	Lopetettu osio 2006
Toimiala (PIMA)	Muu riskitoiminta
PIMA-prosessit	
Lajiluokka	Ei puhdistustarvetta
Kiinteistötunnukset	091-039-0151-0002 (Ei toimenpidetarvetta)
Koordinaatit	ETRS-TM35FIN-i: 390203 ETRS-TM35FIN-p: 6681485
PIMA-toimenpiteet	Merkitseminen tietojärjestelmään 12.02.2009 Loppuraportti 19.02.2007 - 06.03.2007 Puhdistaminen 12.10.2006 - 21.12.2006 Puhdistuspäätös 26.06.2006

Kunnostustiedot:

Päivämäärä	Puhtaustavoite	Jäännöspitoisuus	Kunnostuksen syy
21.12.2006	SAMASE ohjearvo	Ei	Suunniteltu maankäyttö

Massamäärät:

Lisätiedot:

Pilaantuneen maan kunnostaminen,

Ympäristökeskuksen päätös 26.6.2006 tontin 39151/2 puhdistamiseksi. Tontti puhdistettiin 12.10.-21.12.2006. PMA-Invest Oy:n toimittama loppuraportti, Kiinteistö Oy Päärata, Pilaantuneen maaperän kunnostus, Paavo Ristola Oy, 19.2.2007. Ympäristökeskuksen kirje 6.3.2007; "Alueen kunnostus ja loppuraportti tehty päätöksen mukaisesti."

Tietokenttien selitteet

Kohde_ID: Maaperän tilan tietojärjestelmän Kohde_ID (uuden järjestelmän ID-numero)

Diaarinumero: Valvontaviranomaisen diaarinumero

Kunta: Maa-alueen sijaintikunta

Valvontaviranomainen: ELY-keskus tai kunta (jos Helsinki tai Turku)

Käyntiosoite: Kohteen/alueen käyntiosoite

Toimivuus: Kohteen toiminnan tila (toimiva, lopetettu) ja toimintavuodet

Selite: Lisätietoa lyhyesti toiminnasta ja sen historiasta

Toimiala (PIMA): Maaperää mahdollisesti pilanneen/pilaavan toiminnan toimiala

PIMA-prosessit: Maaperää mahdollisesti pilanneet/pilaavat toimialan osat ja niiden toiminnan tila

Kiinteistötunnukset: Kiinteistörekisteritunnukset. Alue voi ulottua usealle kiinteistölle. Kiinteistöllä voi olla maaperän tilaa koskeva toimenpidetarvehuomio.

Lajiluokka:

Toimiva kohde: Kohteessa harjoitetaan toimintaa, josta voi aiheutua maaperän pilaantumista.

Selvitystarve: Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperän tilasta ei ole tutkimustietoja.

Arviointitarve: Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Kohteen maaperässä on todettu haitta-aineita siinä määrin, että maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava [valtioneuvoston asetus (214/2007)].

Puhdistustarve: Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperän puhdistustarve on todettu [valtioneuvoston asetus (214/2007)].

Ei puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä: Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperä on puhdistettu päätöksen mukaisesti tai maaperässä ei ole arvioitu olevan puhdistustarvetta. Alueella on kynnysarvopitoisuuden tai taustapitoisuuden ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Ei puhdistustarvetta: Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperä on puhdistettu päätöksen mukaisesti tai alueen haitta-aineet on selvitetty. Alueella ei ole kynnysarvopitoisuuden tai taustapitoisuuden ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Toimenpidetarvehuomio:

- **Ei toimenpidetarvetta:** Alueen maaperällä ei ole selvitystarvetta ellei mitään uutta ilmene.
- **Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa, ota yhteyttä valvontaviranomaiseen**

Valvontaviranomaisena toimii paikallisen ELY-keskuksen ympäristövalvonta sekä Helsingin ja Turun kaupungin ympäristövalvonta ovat valvontaviranomaisia omien kuntien alueillaan.

Koordinaatit: tasokoordinaatistossa ETRS-TM35FIN, i=itäkoordinaatit , p=pohjoiskoordinaatit

PIMA-toimenpiteet: Tehdyt toimenpiteet esim. tutkimukset, kunnostus jne.

Kunnostustiedot:

Päivämäärä: Kunnostusvuosi tai tarkempi kunnostustyön lopettamispäivämäärä

Puhtaustavoite: Kunnostuksen puhtaustavoite (esim. ohjearvotaso tai riskinarvioon perustuva)

Jäännöspitoisuus: Kyllä/Ei-tieto, kyllä jos alueelle jäi kunnostuksen jälkeen puhtaustavoitteen ylittäviä pitoisuuksia

Kunnostuksen syy: Kertoo mitä riskejä maa-alueen kunnostamisella on pääasiassa poistettu

Selite: Lisätietoa kunnostuksesta ja mahdollisista alueelle jääneistä haitta-aineista.

Kunnostuksen massamäärät:

Pitoisuustaso: Poistettujen pilaantuneiden maamassojen haitta-aineiden pitoisuustaso (tai muut jätteet)

Kunnostustapa: Maata kaivamatta, paikan päällä, massanvaihto tai pohjavedenkäsittely

Käsittelymenetelmä: Pilaantuneiden maiden käsittelymenetelmä

Määrä: Kunnostamisessa käsitelty massamäärä (t) tai pinta-ala (m²)

Käsittelypaikka: Pilaantuneiden maiden käsittelypaikka

YSL 527/2014, 139 § Selontekovelvollisuus maa-alueen luovutuksen yhteydessä

Maa-alueen luovuttajan tai vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä.