

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt
Y-tunnus 1503388-4
PL 237
00531 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")

Osapuoli C Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy
Y-tunnus 2267512-1
PL 53
00014 Helsingin yliopisto

(jäljempänä "Yliopisto")

(Senaatti ja Yliopisto yhdessä "Osapuolet")

Kaupungin päätös Kaupunkiympäristölautakunta pp.mm.2023 §xxx

Taustaa

Kumpulanmäen kampusalueella on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12744 (jäljempänä "Kaavamuutos"), joka koskee Maanomistajan omistamia tontteja 24973/5 ja 6, Yliopiston omistamaa määräalaa 91-24-973-6-M601 ja Kaupungin omistamia katu- ja viheralueita (jäljempänä "Sopimusalue").

Aluetta on kehitetty kokonaisuutena ja Osapuolet ovat sopineet toteuttavansa aluetta yhteisvastuullisesti. Osapuolet tekevät omat erilliset maankäyttösopimukset Kaupungin kanssa ja vastaavat velvoitteistaan Kaupunkiin nähden omistajakohtaisesti. Edellä mainitusta poiketen Osapuolet täyttävät yhteisvastuullisesti kaupunginvaltuuston

11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä ”AM-ohjelma”) hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta koskevat velvoitteet.

I Maankäyttösopimus

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 12744 toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt 91-24-973-6 ja 91-24-973-5.

Asemakaavasta

Maanomistaja omistaa Sopimusalueelta YHT-tontin 24973/5 ja YOT-tontin 24973/6 lukuun ottamatta määräälaa 91-24-973-6-M601. Kaavamuutoksessa Maanomistajan omistamille alueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 45 150 k-m², josta noin 15 249 k-m² on asuinrakennusoikeutta ja 268 k-m² liiketilaa sekä noin 28 264 k-m² hallinto- ja tutkimuslaitosrakennusten rakennusoikeutta (YH-1) sekä 1 369 k-m² julkisten lähipalvelurakennusten rakennusoikeutta (YL). Lisäksi kiinteistöistä noin 5 683 m² on osoitettu yleisiksi alueiksi.

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 4 048 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille esisopimuksen mukaiset noin 5 683 m²:n suuriset yleisen alueen osat kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 § 310 perusteella.

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

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korvausta korotetaan kaupunginhallituksen sopimuksen hyväksymisen päätöspäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

AM-ohjelma (v)

Hallintamuotojakauma

Osapuolet täyttävät yhteisvastuullisesti kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä "AM-ohjelma") hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla koko kaava-alueella toteuttavaksi yhteensä noin 10 940 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon ja noin 8 890 k-m² toteutusohjelman mukaiseen välimuodon asuntotuotantoon, josta noin 3 850 k-m² toteutetaan aso-asuntotuotantona ja 5 040 k-m² muuna välimuodon tuotantona, joita ovat esimerkiksi lyhyen korkotuen asunnot ja rakentajien omat osaomistussmallit tai myöhemmin kehitettävät vastaavatyypiset välimuodon mallit. Lisäksi Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi alueen kokonaisuasuinerakennusoikeuden siten, että vuokra-asuntotuotannon osuus on enintään 29 000 k-m² (sisältää ara-asuntotuotannot).

Hallintamuotojen sijoittelu

Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan em. mukaisen jakauman seuraavasti:

-	24981/1	vapaarahoitteinen	7 100 k-m ²
-	24981/2	vapaarahoitteinen	6 080 k-m ²
-	24982/1	vapaarahoitteinen	7 170 k-m ²
-	24982/2	pitkäaikainen ara- korkotuki	5 440 k-m ²
-	24983/1	pitkäaikainen ara- korkotuki	3 500 k-m ²
-	24984/1	vapaarahoitteinen	6 570 k-m ²
-	24984/2	välimuoto valinnainen	5 040 k-m ²
-	24985/2	vapaarahoitteinen	5 200 k-m ²
-	24985/3	välimuoto asumisoikeus (aso)	3 850 k-m ²
-	24985/3	pitkäaikainen ara- korkotuki	2 000 k-m ²

Kartta Kaavamutoksen asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta liitteenä nro 1.

Maanomistajan laskennalliset osuudet em. hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta on esitetty liitteenä nro 2 olevassa taulukossa.

Osapuolten tulee ilmoittaa yleisen sakkoehdon uhalla (luku III kohta III-5) kaupunkiympäristön tontit- yksikölle edellä mainittujen kerrosalojen toteutumisesta asuntojen valmistuttua, kuitenkin viimeistään 31.12.2034. Osapuolten tulee ilmoittaa viimeistään 31.12.2034 myös toteutuksessa olevat, edellä mainitut kerrosalat. Ilmoitus tehdään kirjallisesti Kaupungin kirjaamon sähköpostiosoitteeseen (helsinki.kirjaamo@hel.fi).

AM-velvoitteiden sopimussakko (v)

Mikäli edellä todetun mukaista AM-ohjelmaan perustuvaa asuntotuotannon rakentamisvelvoitetta ei ole toteutettu viimeistään 31.12.2034,

Osapuolet sitoutuvat yhteisvastuullisesti maksamaan Kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä:

- valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotannosta $1,25 \times 590$ euroa/k-m² (=737,50 e) siltä osin kuin ara-asuntotuotannon yhteismäärä jää alle 8 400 k-m²
- Välimuodon aso-asuntotuotannosta $1,25 \times 590$ euroa/k-m² (=737,50 e) siltä osin kuin määrä jää alle 3 850 k-m²
- muusta välimuodon asuntotuotannosta $1,25 \times 270$ euroa/k-m² (=337,50 e) siltä osin kuin välimallin asuntotuotanto jää alle 4 200 k-m²
- Vuokra-asuntotuotannosta $1,25 \times 200$ euroa/k-m² (=250,00 e) siltä osin kuin vuokra-asuntotuotanto ylittää 29 000 k-m²

Mikäli sopimusrikkomus todetaan enintään viiden vuoden kuluessa Kaavamuutoksen lainvoimaistumisesta, sakkoa korotetaan kertoimella 1,5. Mikäli rikkomus todetaan tämän jälkeen, yksikköhintoja korotetaan kertoimella 2,0.

Osapuolet ovat velvollisia maksamaan mahdollisen sopimussakon Kaupungin erikseen toimittaman laskun mukaisesti, mikäli em. velvoitetta ei ole siirretty hyväksytysti kolmannelle. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki perii kulloisenkin sopimussakon määrän enintään kertaalleen.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu Osapuolista riippumattomasta perustellusta syystä (esimerkiksi alueen esirakentamisen viivästyminen tai Kaavamuutoksen lainvoimaistumisen viivästyminen valitusprosessien vuoksi) kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu 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 neuvottelemaan 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 vastamaan 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 neuvotteluista huolimatta kyseiselle säännellyn asuntotuotannon valmistumiselle asetetun määräjän puitteissa, sopimussakko lankeaa kuitenkin maksettavaksi ilman eri päätöstä.

AM-velvoitteisiin liittyvät vakuudet (v)

Maanomistajan ei tarvitse asettaa tässä sovittavaa AM-ohjelmaan liittyvien velvoitteiden vakuutta niin kauan kun Sopimusalue on Maanomistajan omistuksessa. Kun Maanomistaja luovuttaa sopimusalueelta tontteja kolmannelle taholle Maanomistaja sitoutuu tässä sopimuksessa sovittujen AM-ohjelman sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi perustamaan Kaupungille kiinteistöpanttioikeuden tai antamaan Helsingin kaupungin hyväksymän muun vakuuden (esimerkiksi pankkitakaus) ko. kiinteistökaupan yhteydessä. Vakuudelle tulee saada Kaupungin hyväksyminen ennen kaupan tekemistä. AM-velvoitteiden vakuus muodostuu seuraavasti:

- Ara-asuntotuotanto $1,25 \times 590 \text{ euroa/k-m}^2 \times 0,8 \times \text{luovutettu k-m}^2$
- välimuodon aso-asuntotuotanto $1,25 \times 590 \text{ euroa/k-m}^2 \times 0,8 \times \text{luovutettu k-m}^2$
- muu välimuodon asuntotuotanto $1,25 \times 270 \text{ euroa/k-m}^2 \times \text{luovutettu k-m}^2$
- vuokra-asuntotuotannon rakennusoikeuden ylittäminen $1,25 \times 200 \text{ euroa/k-m}^2$

Edellä mainittujen AM-velvoitteiden vakuudeksi tonttien tuleva omistaja perustaa Kaupungille kiinteistöpanttioikeuden tai antaa Helsingin kaupungin hyväksymän muun vakuuden viimeistään kaupanteossa (tontteja kolmannelle taholle luovutettaessa. Kaupunki on tietoinen siitä, että ARA-rahoitusta ei voida myöntää, mikäli kiinteistö on pantattuna ensisijaisella panttioikeudella. Tämän johdosta pantinantajalla on oikeus, milloin tahansa korvata em. vakuus toisella Helsingin kaupungin hyväksymällä vakuudella. Kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisesti A-Kruunua pidetään valtiollisena toimijana, eikä siltä vaadita vakuutta Ara-tuotannon osalta.

Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa AM-velvoitteita koskevan vakuudenantajalle ilman aiheutonta viivästystä, kun Kaupunki on saanut selvityksen Maanomistajalta tai vakuudenantajalta AM-ohjelmaan perustuvien velvoitteidensa täyttymisestä.

Kaupunki voi Maanomistajan tai vakuudenantajan pyynnöstä muuttaa ja vapauttaa vakuutta osissa velvoitteiden täytyessä.

Kaavamuutoksen mukaisten tonttien yhteismyynnit

Osapuolet ja Kaupunki sitoutuvat luovuttamaan yhteisesti omistetut Kaavamuutoksen mukaiset asuinkerrostalojen tontit yhteismyyntinä tai aluevaihdon seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Asemakaavan saatua lainvoiman Osapuolet sitoutuvat kilpailuttamaan yhteismyyntikohteet sovitun Am-jakauman mukaisesti lähtökohtaisesti avoimella tarjouskilpailulla (pois lukien A-Kruunulle mahdollisesti myytävät ARA-kohteet).

Tonttien kiinteistönkaupat toteutetaan yhteismyyntinä siten, että kukin taho toimii ko. kaupassa myyjänä (kukin myy määräalat tulevaan tonttiin) ja kaupat tehdään yhdellä yhdessä laaditulla mallikauppakirjalla. Myyjien väliset oikeudet ja velvoitteet jakautuvat yhteismyynnissä siten, että kukin myyjä (i) saa rakennusoikeuksien kauppahinnasta sen määrän, joka vastaa kunkin myyjän omistusosuutta ko. tontista tai tontinosasta; (ii) vastaa ko. suhteessa myyjänä ostajalle ko. suhteellista osuutta vastaavasti myyjän velvoitteista (pois lukien pilaantunut maaperä ja rakennusten ja rakenteiden purun asiat); (iii) vastaa myyjänä ostajalle myymällään määrälalla sijaitsevista rakennusten ja rakenteiden puruista ja (iv) myymänsä määrälalan pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ostajalle aiheutuvista lisäkustannuksista.

Mikäli yhteismyynnin osalta ilmenee pilaantunutta maaperää, eikä pilaantuneen maaperän sijaintia voida Osapuolista ja Kaupungista riippumattomista syistä selvittää riittävällä tarkkuudella tai se ei ole osapuolten yhteisesti päättämänä tarkoituksenmukaista, Osapuolet ja/tai Kaupunki vastaavat tällaiseen pilaantuneeseen maaperään liittyvistä kustannuksista/korvauksista ko. myynnistä saatujen kauppahintojen mukaisessa suhteessa.

Kaupunki sitoutuu myymään yhteismyynneissä omat osuutensa tulevasta tonteista em. periaatteen mukaisesti tonttien saajille. Osapuolet ja Kaupunki noudattavat kiinteistönkauppojen myynnistä päätettäessä omaa päätöksentekomenettelyään ja myyntiprosessiaan ja huolehtii siitä, että tarvittavat myyntipäätökset saadaan ajallaan siten että myynnit voidaan suunnitellussa aikataulussa toteuttaa.

Asemakaavan toteuttaminen

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

Maanomistaja sitoutuu noudattamaan asemakaavan ilmastonmuutoshillintää ja sopeutumista koskevia määräyksiä ja rakennusaikana voimassa olevia HNH 2035 toimenpideohjelman mukaisia rakentamiseen ja käyttöön liittyviä, rakennusluvan yhteydessä täsmentyviä toimenpiteitä.

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 kaavamutoksen mukaisten tontilla sijaitsevien yleisiksi alueiksi varattujen alueiden sekä pelastusteiden 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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Maanomistaja kohdan III-4 mukaisesti siirtää yllä sanotut veloitteet kunkin tontin luovutuksensaajalle.

Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

Maanomistaja suunnittelee ja toteuttaa kustannuksellaan omistamallaan alueella 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.

Muut ehdot

Lisäksi maankäyttösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevia, molemmille sopimusosille yhteisiä ehtoja III-1 – III-6.

II Kiinteistökaupan esisopimus

Maanomistaja ja Kaupunki ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

Maanomistaja luovuttaa liitteenä 3 olevan luovutuskirjaluonnoksen mukaisesti Kaupungille kiinteistöstä 91-24-973-5 rasiiteista vapaana yhteensä noin 2 507 m² suuruisen määräalan ja kiinteistöstä 91-24-973-6 noin 3 176 m²:n suuruisen määräalan, asemakaavan muutoksen mukaisesti katu- ja puistoalueisiin korvauksetta kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 perusteella.

Lisäksi Maanomistaja luovuttaa liitteenä 4 olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaisesti Kaupungille kiinteistöstä 91-24-973-5 rasiiteista vapaana noin 3 822 m²:n (1 369 k-m²) suuruisen määräalan Kaavamutoksen mukaiseen YL-tonttiin 91-24-979-1 kauppahintaan 684 500 euroa ja Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle kiinteistöstä 91-24-9901-0 rasiiteista vapaana noin 180 m²:n (468 k-m²) suuruisen määräalan AK-tonttiin 91-24-983-1 kauppahintaan 267 100 euroa. Kaupunki maksaa välirahaa 417 400 euroa. Lopullista välirahaa korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa siten, että korotus lasketaan esisopimuksen allekirjoituspäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Kauppahinta korotuksineen pyöristetään lähimpään tuhatteen euroon.

Esisopimuksen mukaiset lopulliset saantokirjat on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman. Muutoin noudatetaan liitteenä 3 ja 4 olevien saantokirjaluonnosten ehtoja.

III Molemmille sopimusosille yhteiset ehdot

- III-1 Tämän sopimuksen hyväksyy Kaupungin puolesta kaupunkiympäristölautakunta ja sopimus tulee voimaan, kun kaupunkiympäristölautakunnan päätös on tullut lainvoimaiseksi.
- III-2 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että Kaavamuuotos Maanomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 11.10.2022 hyväksymässä muodossa.
- III-3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu Kaavamuuotos ei muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2029 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.

- 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 täyttämisestä, 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.
- III-5 Jos Maanomistaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä kohtuullisessa ajassa saatuaan asiasta kirjallisen huomautuksen Kaupungilta se voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkona kunkin ehdon rikkomisesta satatuhatta (100 000) euroa. Selvyiden vuoksi todetaan, että tätä sopimussakkoa ei peritä siinä tilanteessa, jossa AM-velvoitteiden toteuttamatta jäämisestä on jo tämän sopimuksen kohdan I (AM-velvoitteiden sopimussakko) mukaisesti peritty sakkoa.
- III-6 Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin kärjäoikeudessa.

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

Helsingissä, päivänä kuuta 2024

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy

Helsingin kaupunki

- Liite 1 Kartta kaava-alueen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta
- Liite 2 Taulukko maanomistajien laskennallisista osuuksista
- Liite 3 Luovutuskirjaluonnos

Liite 4

Vaihtokirjakirjaluonnos

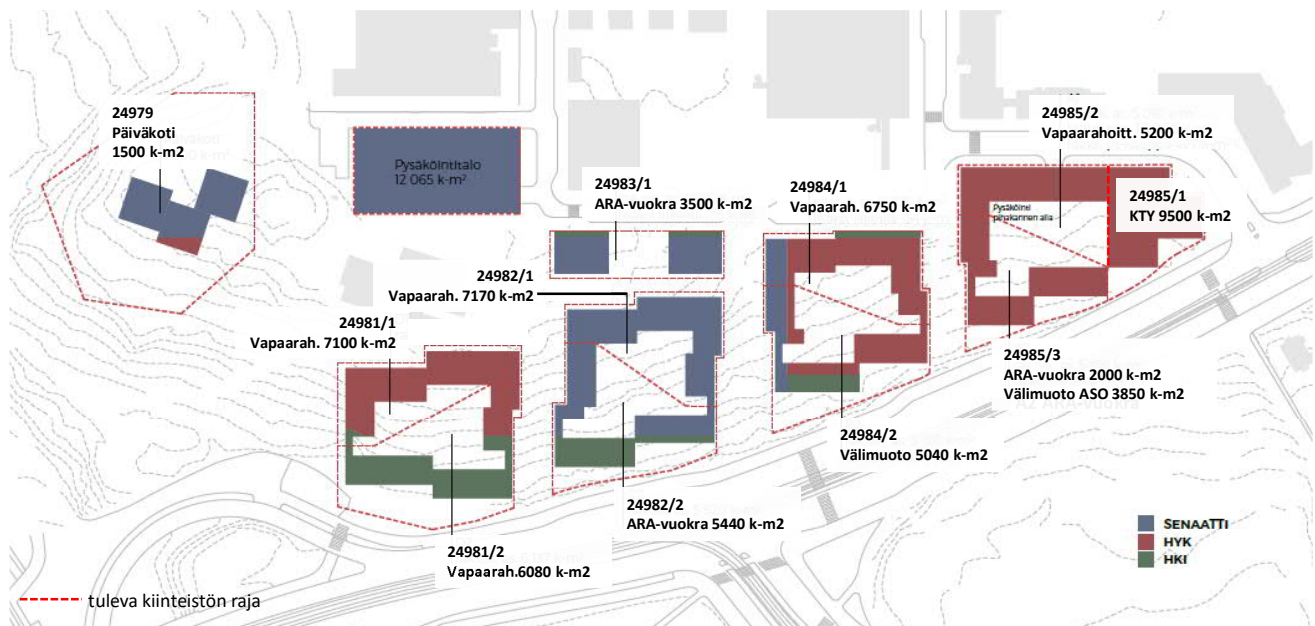
JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että N.N. Maanomistajan ja N.N. Yliopiston puolesta sekä Helsingin kaupungin puolesta NN ovat allekirjoittaneet tämän maankäytösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla

Kumpulanmäki – Hallintamuotojakauma

Liite 1

Pohjana asemakaavaehdotus päiv. 11.10.2022 ja lisäksi kortt. 24985 osalta
viitesuunnitelma 19.8.2022 / HMMV arkkitehdit



Kaava-alueen asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauma / maanomistajien laskennalliset osuudet

Kaavayksikkö	Hallintamuoto	Kokonaisrakennusoikeus k-m2	Osuudet			
			Senaatti-kiinteistöt k-m2	Helsingin yliopistokiinteistöt Oy k-m2	Helsingin kaupunki k-m2	
91-24-981-1	vaparaohitteinen	7 100	58	6 658	384	
91-24-981-2	vaparaohitteinen	6 080	42	1 369	4 669	
91-24-982-1	vaparaohitteinen	7 170	7 170			
91-24-982-2	pitkä ara-korokotuki	5 440	3 367		2 073	
91-24-983-1	pitkä ara-korokotuki	3 500	3 051		449	
91-24-984-1	vaparaohitteinen	6 570	617	5 419	534	
91-24-984-2	valinnainen välimuoto	5 040	944	3 286	810	
91-24-985-2	vaparaohitteinen	5 200		5 200		
91-24-985-3	välimuoto ASO	3 850		3 850		
91-24-985-3	pitkä ara-korokotuki	2 000		2 000		
Asuinrakennusoikeus yhteensä		51 950	15 249	27 782	8 919	
Jakauma:						
	Pitkä ara-korokotuki	10 940	6 418	2 000	2 522	
	Välimuoto asumisoikeus (aso)	3 850		3 850		
	Välimuoto valinnainen	5 040	944	3 286	810	
	Vaparaohitteinen	32 120	7 887	18 646	5 587	
Vuokran osuus koko kaava-alueen asuinrakennusoikeudesta max56%		55,82 % 29 000	8 512	15 509	4979	29 000
vakuusperuste			6 737	12 273		
HYK ja Senaatti yhteensä				24 021		