

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A Kiinteistö Oy Helsingin Konalankuja 5
Y-tunnus 2702587-3
c/o Sagax Finland Am Oy
PL 800
00101 HELSINKI

(jäljempänä Maanomistaja)

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

(jäljempänä Kaupunki)

Osapuoli C JM-Suomi Oy
Y-tunnus 1974161-8
Sinimäentie 8 B
02630 ESPOO

(jäljempänä Toteuttaja)

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 (jäljempänä Kaavamuutos) nro 12665 toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-32-38-3 (Konala).

Asemakaavasta

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, liiketilakerrosalaa 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 jyvitys

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 laskentaperusteena.

Maanomistajan laskennallinen osuus kaavamuutoksessa osoitetusta kokonaisrakennusoikeudesta on 12 205 k-m², josta asuinrakennus-oikeutta on 11 287 k-m², liiketilaa 390 k-m² ja päiväkotirakennus-oikeutta 528 k-m². Lisäksi kiinteistöstä noin 341 m² on osoitettu yleisiksi alueiksi.

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 1 334 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille kohdassa II mainitut noin 341 m²: n suuriset 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 allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Maankäyttökorvaukseen vakuus (v)

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvauksen vakuudeksi Maanomistaja antaa 1 334 000 euron suuruisen Helsingin kaupungin hyväksymän vakuuden.

AM-ohjelma (v)

Toteuttaja sitoutuu kiinteistöjen 91-32-38-2, 91-32-38-3 ja 91-32-38-6 osalta täyttämään kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta. Toteuttaja sitoutuu toteuttamaan tai luovuttamaan toteuttavaksi:

- sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona noin 11 050 k-m²
- valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asunto-tuotantoon yhteensä noin 8 520 k-m²
- välimuodon asuntotuotantona, joka tulee toteuttaa aso-tuotantona noin 2 640 k-m².

Toteuttajan 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, Toteuttaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä ARA-asuntojen ja aso-asuntotuotannosta 220 euroa/k-m² ja omistusasuntotuotannosta 220 euroa/k-m².

Sopimussakkoa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kaksi (2) prosenttia vuodessa. Toteuttaja on velvollinen maksamaan mahdollisen sopimussakon Kaupungin erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu Toteuttajasta riippumattomasta perustellusta syystä, maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelu voi myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

Am-ohjelmaan liittyvien velvoitteiden vakuus (v)

Tämän sopimuksen ja kiinteistöjen 91-32-38-2 ja 91-32-38-6 omistajien kanssa laadittujen sopimusten mukaisten Am-velvoitteiden vakuudeksi Toteuttaja antaa yhteensä 4 886 000 euron suuruisen Helsingin kaupungin hyväksymän vakuuden.

Kaupunki voi vapauttaa ja luovuttaa vakuuden Toteuttajalle, kun Kaupungille on toimitettu selvitys Kaavamuutosalueen AM-ohjelmaan perustuvien velvoitteiden täyttymisestä. Kaupunki voi Toteuttajan 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 kaavamuutoksen 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 maankäytösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevia, molemmille sopimuksille yhteisiä ehtoja III-1 – III-5.

II Kiinteistökaupan esisopimus

II-A Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 91-32-38-3 rasitteista vapaana noin 341 m² suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetun liitekartan mukaisen määrääalan korvauksetta kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 perusteella.

Lisäksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 91-32-38-3 rasitteista vapaana noin 486 m²:n suuruisen asemakaavan muutoksessa päiväkotitonttiin 32038/10 osoitetun liitekartan mukaisen määrääalan kauppahintaan 97 000 euroa.

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 10 000 euroa vastaa Maanomistaja tämän ylityksen osalta niistä.

- II-4 Muut ehdot määräytyvät kiinteistöjen kaupassa tavanomaisesti käytettyjen 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 kaupunkiympäristö-lautakunnan 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 ja Toteuttajalle.

- III-4 Mikäli Maanomistaja tai Toteuttaja luovuttaa sopimuksen kohteen tai osia siitä kolmannelle, sitoutuu luovuttaja sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Maanomistaja vastaa kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä pois lukien Am-velvoitteita koskevien vastuiden osalta, joista vastaa Toteuttaja.

- 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 neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi Maanomistajalle, yksi Toteuttajalle, yksi Kaupungille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä, päivänä kuuta 2021

Kiinteistö Oy Konalankuja 2

JM-Suomi Oy

Helsingin kaupunki

Liite 1 Kartta luovutettavista alueista

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

1:500 / A4 Kartta n:o
NA51/21020

Kunta Kaupunginosa
Helsinki 32. Konala

Kortteli Laskija: Karttalehti:
32038 MRu 680491

Maanomistaja luovuttaa Helsingin kaupungille kiinteistöstä 91-32-38-3 noin 827 m² suuruisen määräalan liitettäväksi seuraaviin alueisiin:

- noin 341m² katualueeseen 91-32-9901-0 (32K)
- noin 486m² päiväkotitonttiin 38038/10



Helsingissä 27.05.2021

