

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSESTA**

**OSAPUOLET** A Fastighets Ab Babord  
Y-tunnus 0224097-2  
c/o Oy Estlander & Co Ab Annankatu 25  
00100 HELSINKI

(jäljempänä maanomistaja)

B Helsingin kaupunki  
Y-tunnus 0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä kaupunki)

**KAUPUNGIN PÄÄTÖS** Kaupunginhallitus

Kaupunkiympäristölautakunta 3.11.2020 § 650

**I MAANKÄYTTÖSOPIMUS**

Maanomistaja ja kaupunki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun perusteella maanomistajan omistaman Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54048 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-54-48-2) asemakaavan muutosehdotukseen 12553 (jäljempänä kaavamuutos) ja sen toteutukseen liittyen seuraavaa:

1 Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 970 000 euroa.

Korvaus on maksettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman tai mahdollisen sitä aikaisemman lisärakentamisen mahdollistavan poikkeamispäätöksen lainvoimaisuuspäivästä.

Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä kaavan lainvoimaistumispäivään kaksi prosenttia vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

Maanomistajan tulee ilmoittaa poikkeamispäätöksestä

kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttiyksikölle kuukauden kuluessa poikkeamis päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi maanomistaja on perustanut kaupungille 970 000 euron suuruisen panttioikeuden kiinteistöön 91-54-48-2 siirtämällä kaupungille tonttiin vahvistetun 970 000 euron suuruisesta kiinnityksestä saadun sähköisen panttikirjan (asi numero MML/555057/72/2020).

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin maanomistajalle, kun maankäyttökorvaus on maksettu ja kohdan II aluejärjestelyjä koskeva lopullinen luovutus kirja on allekirjoitettu sekä AM-ohjelman mukaiset velvoitteet täytetty.

2 Maanomistaja suorittaa kustannuksellaan omistamillaan alueilla kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen edellyttämät nykyisten johtojen siirrot.

3 AM-ohjelma (v)

Kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaan yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista kaupunginosa- ja korttelitasolla pyritään ohjaamaan maankäyttösopimuksilla.

Maanomistaja täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi noin 6 200 k-m<sup>2</sup> asuntorakennusoikeutta valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.

Mikäli edellä todettua vuokra-asuntotuotannon rakentamisvelvoitetta ei ole viiden vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen korvauksen erääntymisestä rakennettu eikä rakennusta hyväksyty käyttöön otettavaksi, maanomistaja maksaa kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä tuotannosta 165 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä, kaupunki voi myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

## II ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSESTA

Maanomistaja ja kaupunki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun perusteella maanomistajan omistaman Helsingin kau-

kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54048 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-54-48-2) asemakaavan muutosehdotukseen 12553 (jäljempänä kaavamuutos) ja sen toteutukseen liittyen seuraavaa:

- 1 Kaupunki luovuttaa maanomistajalle tilasta 91-435-2-161 tonttiin 54048/6 noin 283 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan, joka vastaa rakennusoikeutta 445 k-m<sup>2</sup> AK ja 13 k-m<sup>2</sup> liiketila. Kauppahinta on 217 500 euroa, joka vastaa yksikköhintoja noin 440 eur/k-m<sup>2</sup> AK/ARA ja 550 eur/k-m<sup>2</sup> AK sekä 300 eur/k-m<sup>2</sup> liiketila.  
  
Kaupunki luovuttaa maanomistajalle tilasta 91-435-2-164 tonttiin 54048/6 noin 1 107 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan, joka vastaa rakennusoikeutta 1 743 k-m<sup>2</sup> AK ja 53 k-m<sup>2</sup> liiketila. Kauppahinta on 852 540 euroa, joka vastaa yksikköhintoja noin 440 eur/k-m<sup>2</sup> AK/ARA ja 550 eur/k-m<sup>2</sup> AK sekä 300 eur/k-m<sup>2</sup> liiketila.
- 2 Kauppahinta on yhteensä pyöristettynä 1 070 000 euroa.  
  
Kaupungin luovuttamien määräalojen kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä kaavan lainvoimaistumispäivään kaksi prosenttia vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.
- 3 Kartta luovutettavista alueista on sopimuksen liitteenä.
- 4 Luovutuskirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- 5 Omistusoikeus ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyvät luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä.
- 6 Kaupungilla on oikeus korvauksetta rakentaa, pitää ja huoltaa johtoja luovuttamallaan tontinosalla.
- 7 Muutoin luovutuksessa noudatetaan edellä olevan sopimuksen ehtoja ja kaupungin hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.
- 8 Maanomistaja vastaa esisopimuksen ja lopullisen luovutuskirjan vahvistamisesta perittävistä kaupanvahvistuspalkkioista.

### III MOLEMMILLE SOPIMUSOSILLE (I ja II) YHTEISET EHDOT

- 1 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta kaupunginhallitus ja sopimus tulee voimaan, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.

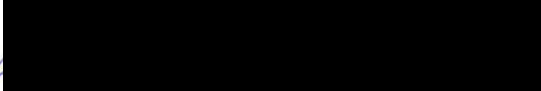
- 2 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman maanomistajan omien alueiden osalta oleellisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 16.4.2019 hyväksymässä muodossa.
- 3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa ei tulisi lainkaan voimaan 31.12.2025 mennessä, noudatettavasta jatkomenettelystä sovitaan erikseen.
- Mikäli tällöin todetaan, että tämän sopimuksen edellytykset ovat rauenneet, ja sen johdosta myös tämä sopimus raukeaa, osapuolilla ei ole tähän sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.
- 4 Mikäli maanomistaja luovuttaa mainitun tontin tai osia siitä kolmannelle, maanomistaja sitoutuu sisällyttämään tämän sopimuksen ja esisopimuksen hänelle kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Maanomistaja vastaa kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä.
- 5 Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopimalla. Mikäli sovintoa ei pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, elleivät osapuolet sovi riidan saattamisesta välimiesoikeuden ratkaistavaksi.

Liitteet Kaupunkimittauspalveluiden kartta nro NA51/19054 luovutettavista alueista.


Tätä sopimusta ja esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kaupungille, yksi maanomistajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä tammikuun 25. päivänä 2021

Helsingin kaupunki

  
Laura Makituomas  
tiimpäällikkö, sopimukset ja toiminnanohjaus

Fastighets Ab Babord

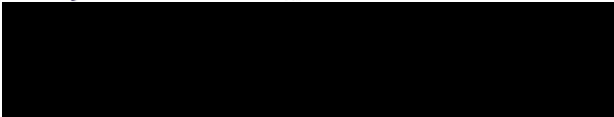
  
Rasmus Ritämäki

  
Patrik Lerche

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että tiimipäällikkö Laura Mäkituomas Helsingin kaupungin puolesta sekä Patrik Lerche ja Rasmus Ritämäki Fastighets Ab Babord:n puolesta yhtiön valtuuttamana ovat allekirjoittaneet tämän maankäytösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistöjen luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä tammikuun 25. päivänä 2021



Jussi Pirinen  
toimitusinsinööri  
Helsingin kaupunki  
kaupanhahvistaja 0919/15

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

1:500

Kartta n:o

NA51/19054

Kunta

Kaupunginosa

Helsinki

54. Vuosaari

Kortteli

Laskija:

Karttalehti:

54047

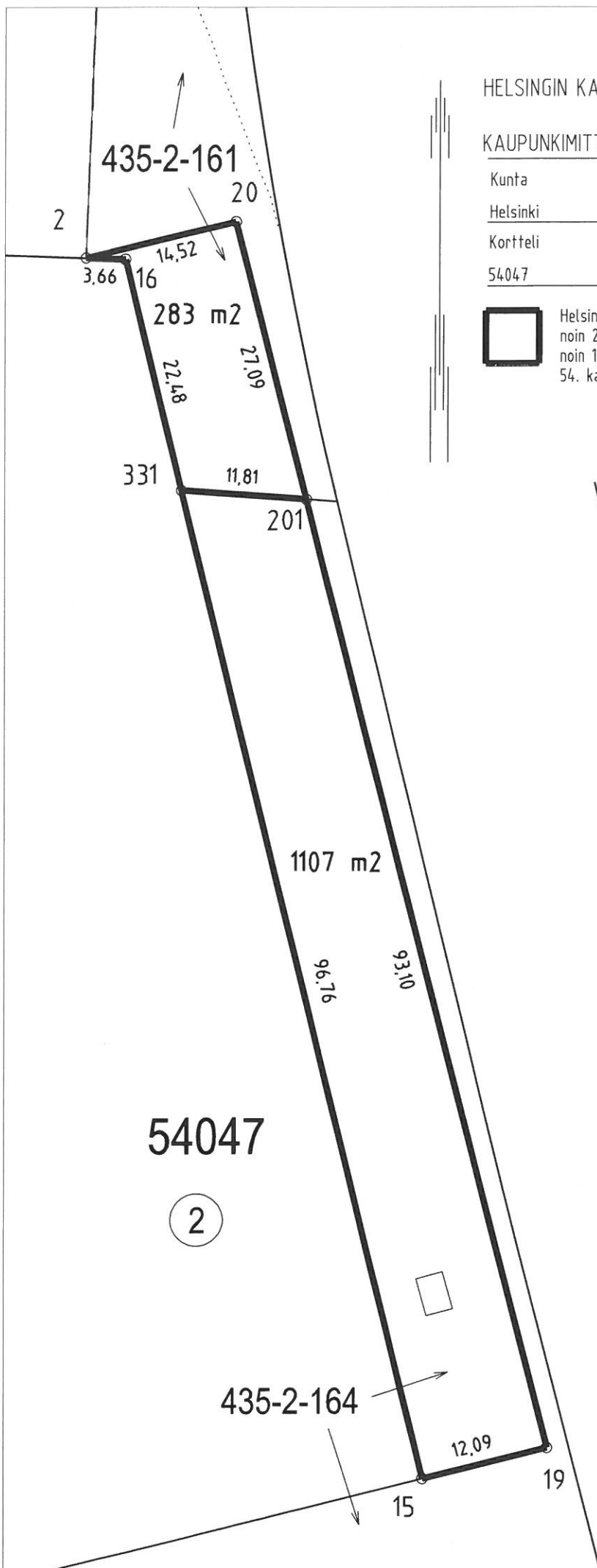
LRa

678507



Helsingin kaupunki luovuttaa Fastighets Ab Babordille tai sen määrämälle noin 283 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 91-435-2-161 sekä noin 1107 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 91-435-2-164 54. kaupunginosan korttelin 54047 tonttiin nro 6.

Helsingissä 20.9.2019





## § 650

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen tekeminen Fastighets Ab Babordin kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12553 (tontti 91-54-48-2)**

HEL 2020-011567 T 10 01 00

## **Esitys**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan tekemään tontin 91-54-48-2 omistajan Fastighets Ab Babordin kanssa liitteen 3 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen.

Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja toiminnanohjaus-tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja esisopimuksen sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA154-12)

### **Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### **Lisätiedot**

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi  
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

## **Liitteet**

- 1 Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirja 16.4.2019
- 2 Asemakaavaehdotus 12553
- 3 Sopimus ja esisopimus

## **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## **Otteet**

**Ote**  
Sopimusosapuoli

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Liite 3  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



03.11.2020

Asia/10

KYMP Maankäyttösopimukset Esitystekstit

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Voimassa olevat asemakaavat

Asemakaavan muutos koskee yksityisessä omistuksessa olevaa tonttia 91-54-48-2 sekä kaupungin omistamia puisto- ja katualueita.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 6078, joka on vahvistettu 17.5.1969 ja jossa tontti on merkitty kuulumaan asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 13 300 k-m<sup>2</sup>, ja Facta-kuntatietojärjestelmän mukaan tontille on rakennettu 13 409 k-m<sup>2</sup>.

Puistoalueella on voimassa asemakaava nro 7219, joka on vahvistettu 1.4.1976.

Kallvikintien katualueella mainitun tontin ja puistoalueen kohdalla on voimassa asemakaava nro 6310, joka on vahvistettu 1.7.1970.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 16.4.2019 kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12553 hyväksymistä.

Uutta asuinrakennusoikeutta tulee 9 900 k-m<sup>2</sup> ja uutta liiketilaa vähintään 200 k-m<sup>2</sup>. Tontinomistajan tarkoitus on toteuttaa liiketilaa noin 300 k-m<sup>2</sup>.

Tontin 91-54-48-2 ja Kallvikintien välistä puistoa liitetään asuinkerrostalojen korttelialueeseen 1 390 m<sup>2</sup>.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa siirretään tontin eteläpuolelle puistoksi jäävälle alueelle.

Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Asemakaavan muutos korottaa tontin 91-54-48-2 arvoa merkittävästi, joten tonttiyksikkö on käynyt maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 3 oleva maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus. Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa kaupungille 970 000 euron korvauksen osallistumisena yh-





03.11.2020

dyskuntarakentamisen kustannuksiin. Esisopimuksen mukaan kaupunki myy maanomistajalle 1 390 m<sup>2</sup> kerrostalotontiksi muutettavaa puistoa 1 070 000 euron kauppahinnalla. Yhteisarvo on siten 2 040 000 euroa.

Kaupungin omistama alue on uuden tontin pienempi osa. Kaavan toteuttaminen edellyttää, että tontin koko alue on yksissä käsissä, eli käytännössä, että maanomistaja on hankkinut pienemmän osan omistukseensa. Maanomistajalla on tontin arvokkaamman osan omistajana lunastusoikeus kaupungin omistamaan pienempään tontinosaan, kun kaavamuutos on vahvistettu.

Esittelijä katsoo, että sopimus ja esisopimus ovat kaupunginhallituksen päätöksen mukaisia, ja puoltaa niiden hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi  
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirja 16.4.2019
- 2 Asemakaavaehdotus 12553
- 3 Sopimus ja esisopimus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Sopimusosapuoli

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Liite 3  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti

KYMP Maankäyttösopimukset

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Nelskylä ja Lindén