

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A Suomen valtio/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")

(Maanomistaja ja Kaupunki yhdessä "Sopijaosapuolet")

Kaupungin päätös

Kaupunkiympäristölautakunta pp.mm.2021 §xxx

Kaupunginhallitus pp.mm.2021 §xxxx

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 asemakaava muutoksen nro 12591 toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva määräala 91-16-742-2-M601 (Ruskeasuo, Pikku Huopalahti), (jäljempänä "Sopimusalue").

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos (jäljempänä "Kaavamuutos") koskee Pikku Huopalahden asuinalueen koillispuolella olevaa Maanomistajan ja Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n omistamaa aluetta.

Maanomistajan omistamalle YO-tontin osalle on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 41 893 k-m<sup>2</sup>, josta noin 40 352 k-m<sup>2</sup> on asuinrakennusoikeutta ja noin 1 541 k-m<sup>2</sup> myymälä- ja liiketilaa. Lisäksi kiinteistöstä noin 219 m<sup>2</sup> kaavoitetaan pysäköintitontiksi ja 4 204 m<sup>2</sup> yleisiksi alueiksi.

Kaavamuutoksessa Sopimusalueesta on tarkoitus muodostaa useita eri tontteja, joiden rakentaminen tapahtuu vaiheittain.

#### Maanomistajat Kaavamuutoksen alueella

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy omistaa kiinteistön 91-16-742-2 lukuun ottamatta määräalaa 91-16-742-2-M601. Ko. määräalan omistaa Maanomistaja. Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy ovat kehittäneet aluetta yhteistyössä ja kumpikin taho tekee oman erillisen Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen Helsingin kaupungin kanssa.

### I Maankäyttösopimus

#### Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 12 563 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille kohdassa II mainitut noin 4 204 m<sup>2</sup>:n suuruiset yleisen alueen osat.

Sopimuskorvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty lainvoimainen poikkeamis päätös.

Mikäli kaava saavuttaa lainvoiman osittain, Sopimuskorvauksen suurus määräytyy kulloinkin lainvoiman saavuttaneen kaavan osan sisältämän rakennusoikeuden perusteella.

Korvausta 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)

Maanomistaja ja Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy täyttävät yhteisvastuullisesti kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä ”AM-ohjelma”) hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi yhteensä noin 19 600 k-m<sup>2</sup> valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien

ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon ja noin 20 100 k-m<sup>2</sup> toteutusohjelman mukaiseen välimuodon asuntotuotantoon, joita ovat esimerkiksi lyhyen korkotuen asunnot ja rakentajien omat osaomistussmallit tai myöhemmin kehitettävät vastaavatyypilliset välimuodon mallit.

Maanomistajan laskennalliset osuudet em. hallinta- ja rahoitusmuototavoitteesta: ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon noin 9 100 k-m<sup>2</sup> ja välimuodon asuntotuotantoon noin 4 700 k-m<sup>2</sup>.

Liitteenä on periaatesuunnitelma eri hallintamuotojen sijoittumisesta sopimusalueelle. Mikäli tästä periaatesuunnitelman mukaisesta sijoittelusta poiketaan, niin pyritään noudattamaan periaatetta sijoittaa sopimusalueelle eri hallintamuotoja hajautetusti.

Maanomistajan tulee ilmoittaa valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoittamien ARA-vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon kerrosala Kaupunkiympäristön Tontit- yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

#### Am-velvoitteen sopimussakko ja vakuus (v)

Mikäli edellä todetun mukaista AM-ohjelmaan perustuvaa asuntotuotannon rakentamisvelvoitetta ei ole kymmenen vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen korvauksen erääntymisestä rakennettu eikä rakennusta hyväksytty käyttöönotettavaksi, Maanomistaja ja Helsingin Yliopistokiinteistö Oy maksavat kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä Ara-asuntotuotannosta 755 euroa/k-m<sup>2</sup> siltä osin kun ara-asuntotuotannon yhteismäärä jää alle 19 600 k-m<sup>2</sup> ja välimuodon asuntotuotannosta 250 euroa/k-m<sup>2</sup> siltä osin kun välimallin asuntotuotanto jää alle 20 100 k-m<sup>2</sup>. Sakko on molempien vähimmäismääräehtojen osalta yhteisvastuullisesti vähintään 100 000 euroa.

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 em. velvoitetta ei ole siirretty hyväksytysti kolmannelle.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu Maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä (esimerkiksi alueen esirakentamisen viivästyminen), maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

Tämän sopimuksen mukaisten AM-ohjelman sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa Kaupungille toissijaisen kiinteistöpannioikeuden tai antaa Helsingin kaupungin hyväksymän muun vakuuden viimeistään tontteja kolmannelle taholle luovutettaessa. Kaupunki on tietoinen siitä, että ARA-rahoitusta ei voida myön-

tää, mikäli kiinteistö on pantattuna ensisijaisella panttioikeudella. Tämän johdosta Maanomistajalla on oikeus, milloin tahansa korvata em. vakuus toisella Helsingin kaupungin hyväksymällä vakuudella. Kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisesti A-Kruunua pidetään valtiollisena toimijana ja heiltä ei vaadita vakuutta Ara-tuotannon osalta.

Vakuudet muodostuvat seuraavasti:

Ara-asuntotuotanto: luovutettu k-m<sup>2</sup> x 755 euroa x 1,15  
Välimuodon asuntotuotanto: luovutettu k-m<sup>2</sup> x 250 euroa x 1,15

Kun Kaupunki on saanut selvityksen AM-ohjelmaan perustuvien velvoitteiden täyttymisestä, Kaupunki ilman aiheetonta viivästystä vapauttaa ja luovuttaa vakuuden Maanomistajalle tai Maanomistajan määräämälle. Kaupunki voi 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 polkupyöräilylle 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 omien kiinteistöjensä alueilla.

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

Kaupunki pyrkii toteuttamaan kunnallistekniikan rakentamisen ja Haaganpuron siirron alueen rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Kaupunki sitoutuu ilman aiheetonta viivytystä informoimaan Maanomistajaa, mikäli kunnallistekniikan rakentaminen ja/ tai Haaganpuron siirto viivästyy suunnitellusta aikataulusta. Sopijaosapuolet toteavat, että kunnallistekniikan ja Haaganpuron siirron oikea-aikainen toteuttaminen on alueen kehittämisen ja rakentamisen kannalta keskeistä.

Kaavamuuotosalueella osin sijaitsevaa Haaganpuroa on tarkoitus Kaupungin toimesta ja kustannuksella siirtää. Em. Haaganpuron hulevesirakenteiden purkamisen kustannusten osalta on osapuolten kesken sovittu, että Maanomistaja vastaa ainoastaan Kaavamuuotoksessa kaavoitetulle asuinkerrostalojen korttelialueelle jääviltä osin em. hulevesirakenteiden purkamisesta.

## Muut ehdot

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

## II Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle tai määräämälle kiinteistöstä 91-16-9901-0 rasitteista vapaana yhteensä noin 315 m<sup>2</sup>:n suuruisen asemakaavan muutoksessa AK-tontteihin 16752/3 (noin 188 m<sup>2</sup>) ja 16752/4 (noin 127 m<sup>2</sup>) osoitetun liitekartan mukaisen määräälan 1 313 910 euron kauppahinnalla.

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille määräälasta 91-16-742-2-M601 rasitteista vapaana liitekartan mukaisen noin 219 m<sup>2</sup>:n suuruisen, asemakaavan muutoksessa pysäköintitonttiin 16754/2 (LPA) osoitetun alueen kauppahintaan 15 330 euroa.

Lisäksi Maanomistaja luovuttaa yhteensä noin 4 204 m<sup>2</sup> suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi (1 309 m<sup>2</sup>) ja puistoalueeksi (2 895 m<sup>2</sup>) osoitetun liitekartan mukaisen määräälan kaupunginhallituksen päätöksen 9.6.2014 § 685 perusteella.

Kiinteistöluovutuksissa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- II-1 Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman.
- II-2 Maanomistaja maksaa aluejärjestelyistä Kaupungille välirahana 1 298 580 euroa.

Välirahaa korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kaupunginhallituksen sopimuksen hyväksymisen päätöspäivästä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

II-3 Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy osapuolille lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

II-4 Luovutettavien alueiden maaperä on osittain pilaantunut. Osapuolet vastaavat kukin luovuttamansa alueen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tulevan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon. Edellä mainittu ei koske kiinteistöjen luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

Osapuolet vastaavat kukin luovuttamansa alueen tai sen maaperässä olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista ja perustuksista siltä osin kuin ne tulevat tavanomaisen käyttötarkoituksen mukaisen rakentamisen edellyttämässä laajuudessa poistettavaksi ja niiden poistosta aiheutuneet lisäkustannukset ylittävät 10 000 euroa.

Osapuolella on velvollisuus korvata edellä mainitut kustannukset pilaantuneesta maaperästä ja jätteistä vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Edellä mainitut vastuut pilaantuneesta maaperästä ja jätteistä on voimassa, kunnes yleiset alueet on rakennettu asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

II-5 Osapuolet vastaavat kustannuksellaan luovuttamiensa alueiden osalta mahdollisista rakentamisen edellyttämistä johto- ja kunnallistekniikan siirroista.

II-6 Lisäksi noudatetaan kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

### III Molemmille sopimusosille yhteiset ehdot

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

III-2 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos Maanomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 8.9.2020 hyväksymässä muodossa.

III-3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos 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 mukaisen vakuuden 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 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 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

Helsingin kaupunki

Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt

Liite 1  
Liite 2

Periaatesuunnitelma asuntotuotannon hallintamuotojakauma  
Kartta luovutettavista alueista



HALLINTAMUODOT VE 2019 1:2000

ARA VM



HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

<b>KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT</b>		1:1000 / A4	Kartta n:o NA51/21012
Kunta	Kaupunginosa		
Helsinki	16. Ruskeasuo		
Kortteli	Laskija:	Karttalehti:	
	MRu	677494	

Helsingin kaupunki luovuttaa maanomistajalle noin 315m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kllntelöstä 91-16-9901-0 (16K) asemakaavan nro 12591 Ak-tonttelhin 16572/3 (188m<sup>2</sup>) ja 16752/4 (127m<sup>2</sup>)

Maanomistaja luovuttaa Helsingin kaupungille määräalasta 91-16-742-2-M601 asemakaavan nro 12591 mukaisesti:

Noin 219m<sup>2</sup> suuruisen alueen LPA-tonttiin 16754/2. Yhteensä noin 4204m<sup>2</sup> suuruisen alueen katualueeksi (1309m<sup>2</sup>) ja puistoalueeksi (2895m<sup>2</sup>)

Helsingissä 19.3.2021

