

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS KIINTEISTÖN LUOVUTUKSESTA *LUONNOS*

Osapuoli A

Länsipuu Oy
Y-tunnus 0108459-2
(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

Sajucon Asset Management Oy
2737396-6
Uutistie 3 C
01770 Vantaa
(jäljempänä Toteuttaja)

Kaupungin päätös

Tonttipäällikkö x.y.2023

Sopimuksen tarkoitus

Maanomistaja, Toteuttaja ja Kaupunki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun perusteella maanomistajan omistaman Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin nro 39374 tontin nro 27 (kiinteistötunnus 91-39-374-27) asemakaavan muutosehdotukseen 12710 (jäljempänä kaavamuuotos) ja sen toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt 91-429-12-113, 91-429-12-380 ja 91-429-12-389.

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 120 000 euroa.

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

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korvausta korotetaan tonttipäällikön hyväksymispäätöksen päivästä kaavan lainvoimaistumispäivään. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Sopimuskorvauksen vakuus(v)

Tämän sopimuksen mukaisen maankäyttökorvauksen vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöihin 91-429-12-113, 91-429-12-380 ja 91-429-12-389 luovuttamalla kaupungille kiinteistöihin vahvistetuista yhteensä 120 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle tai sen hetkisellemme kiinteistöjen 91-429-12-113, 91-429-12-380 ja 91-429-12-389 omistajalle, kun maankäyttömaksu on maksettu ja esisopimuskohdan 4. aluejärjestelyjä koskeva luovutuskirja on allekirjoitettu.

AM-ohjelma (v)

Maanomistaja täyttää kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi vähintään 1 450 kem² vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.

Maanomistajan tulee ilmoittaa omistusasumisen kerrosala Kaupunkiympäristön Tontit-yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

Mikäli edellisen mukaista rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty kymmenen vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen korvauksen erääntymisestä eikä rakennusta ole hyväksytty käyttöönotettavaksi, Maanomistaja maksaa kaupungille sopimussakkoa toteutumatta jääneestä tuotannosta 200 eur/kem² siltä osin kun omistusasuntotuotanto jää alle 1 450 kem². Sakko on kuitenkin vähintään 100 000 euroa.

Sopimussakkoa korotetaan kaksi prosenttia vuodessa. Korotus lasketaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta maksupäivää edeltävän kuukauden loppuun. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu Maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä, Maanomistaja ja

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu neuvottelevat lykkäyksestä edellä mainittuun määräaikaan.

Vakuus AM-ohjelman toteuttamiseksi (v)

Tämän sopimuksen AM-ehtojen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöihin 91-429-12-113, 91-429-12-380 ja 91-429-12-389 luovuttamalla kaupungille kiinteistöihin vahvistetuista yhteensä 290 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle tai sen hetkisellemme kiinteistöjen 91-429-12-113, 91-429-12-380 ja 91-429-12-389 omistajalle, kun AM-velvoite on toteutettu.

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.

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.

Maanomistaja suorittaa kustannuksellaan omistamallaan alueella mahdollisesti tarvittavat asemakaavan mukaisen rakentamisen edellyttämät nykyisten johtojen siirrot.

Kaupungilla on oikeus sijoittaa korvauksetta tulevalla tontilla 39374/27 sijaitsevalle johtorasitealueelle ”johtokujalle” kunnallisteknisiä johtoja ja putkia, putkista ja johdoista laaditaan erillinen rasitesopimus.

Energiatehokkuusvaatimus (v)

Tontille rakennettavien uudisrakennusten tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on ≤ 75 (kWhE/(m² vuosi)).

Lisäksi maanomistaja sitoutuu edistämään kaupungin ilmastomuutosten hillintään liittyviä tavoitteita noudattamalla rakennusaikana voimassa olevan HNH 2035 toimenpideohjelman mukaisia rakentamiseen ja käyttöön liittyviä, rakennusluvan yhteydessä täsmentyviä toimenpiteitä.

Muut ehdot

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 29.3.2022 hyväksymässä muodossa.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2029 mennessä, noudatettavasta jatkomenettelystä sovitaan 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 vakuuden Maanomistajalle.

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimuksen kohteen tai osia siitä kolmannelle, Maanomistaja sitoutuu sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Maanomistaja vastaa kuitenkin Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä. Maanomistaja voi siirtää sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisvastuun Toteuttajalle, joka hyväksyy po. velvoitteet tämän maankäytösopimuksen allekirjoituksella. Velvoitteiden siirtämisestä sovitaan kuitenkin kirjallisesti Maanomistajan, Toteuttajan ja Kaupungin kesken erillisellä maankäytösopimuksen täydennyksellä.

Jos Maanomistaja tai Toteuttaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, se voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.

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

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

ESISOPIMUS

Maanomistaja ja Kaupunki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain

12 a -luvun perusteella maanomistajan omistaman Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin nro 39374 tontin nro 27 (kiinteistötunnus 91-39-374-27) asemakaavan muutosehdotukseen 12710 (jäljempänä kaavamuutos) ja sen toteutukseen liittyen seuraavaa:

- 1 Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle tai tämän määräämälle/osoittamalle kiinteistöstä 91-39-374-2 noin 1207 m² suuruisen määräalan, joka vastaa rakennusoikeutta noin 991 k-m², noin 8 m²:n suuruisen kiinteistön 91-429-1-97, joka vastaa rakennusoikeutta noin 6 k-m², noin 96 m²:n suuruisen kiinteistön 91-39-429-12-379, joka vastaa rakennusoikeutta noin 79 k-m² ja kiinteistöstä 91-429-12-390 noin 31 m² suuruisen määräalan, joka vastaa rakennusoikeutta noin 26 k-m² liitettäväksi kaavamuutoksen 12710 mukaiseen korttelin 39374 tonttiin 27. Luovutettavien tontinosien arvo on yhteensä 860 000 euroa.
- 2 Kartta luovutettavista alueista on sopimuksen liitteenä.
- 3 Kauppahinta on yhteensä 860 000 euroa. Kaupungin luovuttamien määräalojen kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä kaavan lainvoimaistumispäivään kaksi prosenttia vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.
- 4 Luovutuskirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- 5 Omistusoikeus ja hallintaoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyvät luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä.
- 6 Maanomistaja ja Kaupunki sopivat kaavan toteuttamisen edellyttävistä rasitesopimuksista tulevien tonttien 39374-26 ja 27 välillä mm. kulku- ja johtorasitteet. Kaupungilla on oikeus korvauksetta rakentaa, pitää ja huoltaa johtoja luovuttamallaan tontinosalla. (Liite: Rasitesopimusluonnos)
- 7 Muutoin luovutuksessa noudatetaan edellä olevan sopimuksen ehtoja ja kaupungin hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

8 Maaperäehto. (Liite: maaperäehto, tutkimusraportti, kohderaportti)

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

Helsingissä kuun päivänä 2023

Helsingin kaupunki NNNNN

Maanomistaja

Toteuttaja

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että N.N. Helsingin kaupungin puolesta ja N.N. Maanomistajan sekä N.N. Toteuttajan puolesta 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