

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A Asunto Oy Helsingin Orapihlajatie 24
Y-tunnus 1806112-7
c/o YIT Suomi Oy
Panuntie 11
00620 HELSINKI

(jäljempänä Maanomistaja)

Osapuoli B Helsingin kaupunki, jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta

Y-tunnus 0201256-6
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

Kaupungin päätös

Kaupunkiympäristölautakunta pp.mm.2019 §xxx

Kaupunginhallitus pp.mm.2019 §xxxx

Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun sekä kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 ja 27.6.2016 § 658 sekä kiinteistölautakunnan 30.10.2014 § 520 antamien päätösten mukaisesti, että Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja sopii asemakaava muutoksen nro 12501 toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-420-1-1239-M601 (Haaga, Etelä-Haaga).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutosehdotuksessa Orapihlajatie varteen on suunniteltu kaksi neli-viisikerroksisten asuinkerrostalojen rakennusryhmää. Alueen rakennusoikeus on 14 000 k-m².

I Maankäyttösopimus

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 2 600 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille kohdassa II mainitut noin 397 m²:n suuruiset yleisen alueen osat.

Korvaus tulee maksaa kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös.

Vaihtoehtoisesti korvaus on mahdollista maksaa kahdessa erässä. Ensimmäinen erä 1 300 000 euroa tulee maksaa kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Toinen erä 1 300 000 euroa tulee maksaa 12 kuukauden kuluessa ensimmäisen erän maksamisesta.

Rahakorvausta tai sen erää korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Sopimuskorvauksen vakuus (v)

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa Kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-420-1-1239-M601 siirtämällä Kaupungille kiinteistöön vahvistetuista yhteensä 2 600 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle kun maankäyttömaksu on maksettu ja kohdan II aluejärjestelyjä koskeva lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

AM-ohjelma (v)

Maanomistaja täyttää kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi yhteensä noin 2 800 k-m² toteutusohjelman mukaiseen välimuodon asuntotuotantoon.

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

Mikäli edellisen mukaista rakentamisvelvoitetta ei ole viiden vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen korvauksen erääntymisestä

rakennettu eikä rakennusta hyväksytty käyttöön otettavaksi, Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä tuotannosta 80 euroa/k-m².

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 rakentamisen viivästyminen johtuu Maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu voi myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

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.

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.

Maanomistaja on velvollinen toteuttamaan korttelialueen 29082 hulevesien hallinnan kaavamääräysten ja Orapihlajatie alueelta laaditun hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti. Maanomistaja on tietoinen, että korttelin rakentaminen edellyttää kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvien hulevesijärjestelyiden toteuttamista hulevesien viivytyalueen ja siihen liittyvän tulvareitin osalta.

Kaavamääräyksen mukaan korttelialueen 29082 yhteen asuinrakennukseen tulee sijoittaa verkonhaltijan ohjeiden mukainen muuntamotila. Maanomistaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan omistamalleen tontille alueen energiahuoltoa palveleva muuntamotilan Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Muut ehdot

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

II Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle yhteensä noin 1 267 m²:n (1 379 k-m²) suuruiset liitekartan mukaiset alueet kiinteistöistä 91-29-9903-4 (1 009 m²), 91- 29-9901-0 (111 m²) ja 91-420-1-1172 (147 m²) asemakaavan muutoksen mukaiseen AK-tonttiin 29082/2 1 040 000 euron kauppahintaan.

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöistä 91-420-1-1239-M601 rasitteista vapaana noin 397 m² suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi (129 m²) ja puistoalueeksi (268 m²) osoitetun liitekartan mukaisen määrällän korvauksetta kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 perusteella.

Kiinteistöluovutuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- II-1 Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- II-2 Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy osapuolille lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- II-3 Luovutettavilla alueilla ja niiden läheisyydessä on osittain sijainnut rautatiealue sekä mm. korjaamotoimintaa. Lähistöllä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia (Orapihlajantie 24, Haaga, Helsinki, Maaperän ympäristötekniinen perusselvitys, Suomen IP-Tekniikka Oy, 7.11.2001 ja Maaperän haitta-ainetutkimus, Orapihlajantie 24, Helsinki, Geotek Oy, 21.11.2016). Tutkimuksissa on luovutettavien alueiden läheisyydessä havaittu maaperässä jätettä sekä metallipilaantuneisuutta.

Osittain luovutettaville alueille kohdistuva asemakaavan 7174 mukainen tontti 29082/1 on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (31.10.2018) on tämän sopimuksen liitteenä. Raportin mukaan alueen puhdistustarve on arvioitava tai alue on puhdistettava.

Osapuolet vastaavat kustannuksellaan luovuttamiensa maa-alueiden pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tulevan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon, mikäli pilaantuminen on aiheutunut ennen alueen luovuttamista. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Pilaantumiseen liittyvistä havainnoista on välittömästi oltava yhteydessä alueen luovuttaneeseen Osapuoleen. Luovuttanut Osapuoli on velvollinen korvaamaan alueen vastaanottajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Osapuolten kesken ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Luovuttavan Osapuolen korvausvelvollisuus ei kuitenkaan koske alueen luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

Edellä mainittu Osapuolen korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta alueiden luovuttamisesta. Alueen luovuttaneet Osapuolet eivät vastaa tämän jälkeen havaitun mahdollisen pilaantumisen aiheuttamista kustannuksista.

Osapuolet vastaavat vastaanottamallaan alueilla ja niiden maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista ja niiden poistamisesta. Mikäli jätteiden poistamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ylittävät 20 000 euroa (alv 0%), luovuttanut Osapuoli maksaa ylittävän osan kustannuksista alueen vastaanottaneelle Osapuolelle eri laskua vastaan. Kustannusten korvaaminen edellyttää, että korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista. Jätteistä aiheutuva korvausvastuu on voimassa viisi vuotta alueiden luovuttamisesta.

Luovuttanut Osapuoli ei vastaa viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vastaanottaneen Osapuolen hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta tai vanhojen rakenteiden tai jätteiden poistamisesta.

- II-4 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 kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.3.2018/30.10.2018 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 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 täyttämistä.
- 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 2019

Helsingin kaupunki

Asunto Oy Helsingin Orapihlajatie 24

- Liite 1** **Kartta luovutettavista alueista**
- Liite 2** **Maaperän kohderaportti (31.10.2018)**