

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 7.9.2021 § 417

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-m², josta noin 40 352 k-m² on asuinrakennusoikeutta ja noin 1 541 k-m² myymälä- ja liiketilaa. Lisäksi kiinteistöstä noin 219 m² kaavoitetaan pysäköintitontiksi ja 4 204 m² 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 m²: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-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien

ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon ja noin 20 100 k-m² toteutusohjelman mukaiseen välimuodon asuntotuotantoon, joita ovat esimerkiksi lyhyen korkotuen asunnot ja rakentajien omat osaomistusmallit tai myöhemmin kehitettävät vastaavantyyppiset välimuodon mallit.

Maanomistajan laskennalliset osuudet em. hallinta- ja rahoitusmuototavoitteesta: ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon noin 9 100 k-m² ja välimuodon asuntotuotantoon noin 4 700 k-m².

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 Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

Am-veloitteen 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 käyttöön otettavaksi, Maanomistaja ja Helsingin Yliopistokiinteistö Oy maksavat Kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä Ara-asuntotuotannosta 755 euroa/k-m² siltä osin kun ara-asuntotuotannon yhteismäärä jää alle 19 600 k-m² ja välimuodon asuntotuotannosta 250 euroa/k-m² siltä osin kun välimallin asuntotuotanto jää alle 20 100 k-m². 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 hyväksytyksi kolmannelle.

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

Tämän sopimuksen mukaisten AM-ohjelman sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa Kaupungille toissijaisen kiinteistöpanntioikeuden 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-m² x 755 euroa x 1,15
Välimuodon asuntotuotanto: luovutettu k-m² 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 Kaupungin 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.

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

Muut ehdot

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

II Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle tai tämän määräämälle kiinteistöstä 91-16-9901-0 rasitteista vapaana yhteensä noin 315 m²:n suuruisen asemakaavan muutoksessa AK-tontteihin 16752/3 (noin 188 m²) ja 16752/4 (noin 127 m²) osoitetun liitekartan (Liite 2) mukaisen määrälän 1 313 910 euron kauppahinnalla.

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille määrälästä 91-16-742-2-M601 rasitteista vapaana liitekartan (Liite 2) mukaisen noin 219 m²:n suuruisen, ase- makaavan muutoksessa pysäköintitonttiin 16754/2 (LPA) osoitetun alueen kauppahintaan 15 330 euroa.

Lisäksi Maanomistaja luovuttaa yhteensä noin 4 204 m² suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi (1 309 m²) ja puistoalueeksi (2 895 m²) osoitetun liitekartan (Liite 2) mukaisen määrälän kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 § 310 perusteella.

Kiinteistöluovutuksissa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- II-1 Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos 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 korvauserusteista 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 12. päivänä lokakuuta 2021

Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt


Elias Rainio
kiinteistökehityspäällikkö

Helsingin kaupunki


Laura Mäkituomas
tiimipäällikkö, sopimukset ja toiminnanohjaus

Liite 1 Periaatesuunnitelma asuntotuotannon hallintamuotojakauma

Liite 2 Kartta luovutettavista alueista NA51/21012

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että tiimipäällikkö Laura Mäkituomas Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana sekä Elias Rainio maanomistajan, Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen puolesta valtakirjalla ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä 12. päivänä lokakuuta 2021

Mikko Ruokolainen
toimitusinsinööri
Helsingin kaupunki
kaupanhahvistaja 0919/28

