

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS KIINTEISTÖN LUOVUTUKSESTA *LUONNOS*

Osapuoli A

Kiinteistökaari Oy
Y-tunnus 1828474-2
c/o Catamount Oy
Aamuruskontie 12
00750 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)

Kaupungin päätös

Tonttipäällikkö x.y.2023 § x.

Sopimuksen tarkoitus

Maanomistaja ja Kaupunki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun perusteella maanomistajan omistaman Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin nro 39374 tonttien nro 17-18 (kiinteistötunnus 91-39-374-17 ja 18) asemakaavan muutosehdotukseen 12710 (jäljempänä kaavamuutos) ja sen toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt 91-429-10-156 ja 91-429-10-174.

Alue kuuluu täydennysrakentamisen alueelliseen edistämiskokeiluun (MAPO2).

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 463 000 euroa.

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

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

Lisäksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille korvauksetta kiinteistöstä 91-429-10-156 noin 28 m² suuruisen määrään sekä kiinteistöstä 91-429-10-174 noin 109 m² suuruisen määrään liitettäväksi katualueeseen 91-39-9901-0.

Sopimuskorvauksen vakuus(v)

Tämän sopimuksen mukaisen maankäyttökorvauksen vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden 91-429-10-156 ja 91-429-10-174 luovuttamalla kaupungille kiinteistöihin vahvistetuista yhteensä 463 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle, kun maankäyttömaksu on maksettu ja esisopimuskohdan 5. 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 1 960 kem² vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.

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

Mikäli edellisen mukaista rakentamisveloitetta 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 1 960 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 veloitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöihin 91-429-10-156 ja 91-429-10-174 luovuttamalla kaupungille kiinteistöihin vahvistetuista yhteensä 392 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle, 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.

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.

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

Energiatehokkuusvaatimus (v)

Tonteille 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.

Jos Maanomistaja 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 17 ja 18 (kiinteistötunnus 91-39-374-17 ja 18) asemakaavan muutosehdotukseen 12710 (jäljempänä kaavamuutos) ja sen toteutukseen liittyen seuraavaa:

- 1 Maanomistaja luovuttaa kaupungille korvauksetta kiinteistöstä 91-429-10-156 noin 28 m² suuruisen määräalan sekä kiinteistöstä 91-429-10-174 noin 109

m2 suuruisen määrään liitettäväksi katualueeseen 91-39-9901-0.

- 2 Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle kiinteistöstä 91-39-9901-0 noin 47 m2 suuruisen määrään, joka vastaa rakennusoikeutta noin 63 k-m2 liitettäväksi kaavamuutoksen 12710 mukaiseen korttelin 39374 tonttiin 17. Luovutettavan tontinosan arvo on 47 000 euroa.
- 3 Kartta luovutettavista alueista on sopimuksen liitteenä.
- 4 Maanomistajan maksama väliraha on yhteensä 47 000 euroa. Kaupungin luovuttaman määrään kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä kaavan lainvoimaistumispäivään kaksi prosenttia vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.
- 5 Luovutuskirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- 6 Omistusoikeus ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyvät luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä.
- 7 Muutoin luovutuksessa noudatetaan edellä olevan sopimuksen ehtoja ja kaupungin hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.
- 8 Maaperäehto (liite)

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

Helsingissä kuun päivänä 2023

Helsingin kaupunki NNNNN

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että N.N. Helsingin kaupungin puolesta ja N.N. Maanomistajan 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

Viertolantie 2 maaperäehto (maankäyttösopimus sekä kiinteistökaupan esisopimus)

Kiinteistöt 91-429-10-156 ja 91-429-10-174 on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (27.5.2022) on tämän esisopimuksen liitteenä. Raportin mukaan maaperää on aiemmin mahdollisesti pilannut moottoriajoneuvojen huolto ja korjaus ja maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa on otettava yhteyttä valvontaviranomaiseen.

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei sen luovuttamalla alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli luovutettavilla alueilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa alueen luovuttaja maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu alueen luovuttaneen osapuolen kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske alueen luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu luovuttajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta luovutuskirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen luovutuksen saaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Luovuttaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita luovutuksen saajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Luovutuksen saaja vastaa luovutetulla alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

(Liite: Maaperän tilan tietojärjestelmä, Kohderaportti 27.05.2022, Viertolantie 2)



Maaperän tilan tietojärjestelmä

Kohderaportti 27.05.2022

Viertolantie 2

Kohde_ID	100326088
Diaarinumero	
Kunta	Helsinki
Valvontaviranomainen	Helsingin kaupunki, ympäristövalvonta
Käyntiosoite	Viertolantie 2
Selite	autokorjaamo, ent. autonkoritehdas
Toimivuus	Toimiva osio 1930
Toimiala (PIMA)	Moottoriajoneuvojen huolto ja korjaus
PIMA-prosessit	Moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaus - Toimiva
Lajiluokka	Toimiva kohde
Kiinteistötunnukset	091-429-0010-0156 (Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa ota yhteys valvontaviranomaiseen) 000-429-0010-0174 (Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa ota yhteys valvontaviranomaiseen)
Koordinaatit	ETRS-TM35FIN-i: 390772 ETRS-TM35FIN-p: 6682169
PIMA-toimenpiteet	

Kunnostustiedot:

Massamäärät:

Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala

PL 58235

Ympäristöpalvelut, ympäristöseuranta- ja -valvontayksikkö

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Puhelin: +358 9 310 2611

www.hel.fi/

kymp.yseposti@hel.fi

Lisätiedot:

Tietokenttien selitteet

Kohde_ID: Maaperän tilan tietojärjestelmän Kohde_ID (uuden järjestelmän ID-numero)

Diaarinumero: Valvontaviranomaisen diaarinumero

Kunta: Maa-alueen sijaintikunta

Valvontaviranomainen: ELY-keskus tai kunta (jos Helsinki tai Turku)

Käyntiosoite: Kohteen/alueen käyntiosoite

Toimivuus: Kohteen toiminnan tila (toimiva, lopetettu) ja toimintavuodet

Selite: Lisätietoa lyhyesti toiminnasta ja sen historiasta

Toimiala (PIMA): Maaperää mahdollisesti pilanneen/pilaavan toiminnan toimiala

PIMA-prosessit: Maaperää mahdollisesti pilanneet/pilaavat toimialan osat ja niiden toiminnan tila

Kiinteistötunnukset: Kiinteistörekisteritunnukset. Alue voi ulottua usealle kiinteistölle. Kiinteistöllä voi olla maaperän tilaa koskeva toimenpidetarvehuomio.

Lajiluokka:

Toimiva kohde: Kohteessa harjoitetaan toimintaa, josta voi aiheutua maaperän pilaantumista.

Selvitystarve: Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperän tilasta ei ole tutkimustietoja.

Arviointitarve: Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Kohteen maaperässä on todettu haitta-aineita siinä määrin, että maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava [valtioneuvoston asetus (214/2007)].

Puhdistustarve: Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperän puhdistustarve on todettu [valtioneuvoston asetus (214/2007)].

Ei puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä: Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperä on puhdistettu päätöksen mukaisesti tai maaperässä ei ole arvioitu olevan puhdistustarvetta. Alueella on kynnysarvopitoisuuden tai taustapitoisuuden ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Ei puhdistustarvetta: Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut. Maaperä on puhdistettu päätöksen mukaisesti tai alueen haitta-aineet on selvitetty. Alueella ei ole kynnysarvopitoisuuden tai taustapitoisuuden ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Toimenpidetarvehuomio:

- **Ei toimenpidetarvetta:** Alueen maaperällä ei ole selvitystarvetta ellei mitään uutta ilmene.
- **Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa, ota yhteyttä valvontaviranomaiseen**

Valvontaviranomaisena toimii paikallisen ELY-keskuksen ympäristövalvonta sekä Helsingin ja Turun kaupungin ympäristövalvonta ovat valvontaviranomaisia omien kuntien alueillaan.

Koordinaatit: tasokoordinaatistossa ETRS-TM35FIN, i=itäkoordinaatit , p=pohjoiskoordinaatit

PIMA-toimenpiteet: Tehdyt toimenpiteet esim. tutkimukset, kunnostus jne.

Kunnostustiedot:

Päivämäärä: Kunnostusvuosi tai tarkempi kunnostustyön lopettamispäivämäärä

Puhtaustavoite: Kunnostuksen puhtaustavoite (esim. ohjearvotaso tai riskinarvioon perustuva)

Jäännöspitoisuus: Kyllä/Ei-tieto, kyllä jos alueelle jäi kunnostuksen jälkeen puhtaustavoitteen ylittäviä pitoisuuksia

Kunnostuksen syy: Kertoo mitä riskejä maa-alueen kunnostamisella on pääasiassa poistettu

Selite: Lisätietoa kunnostuksesta ja mahdollisista alueelle jääneistä haitta-aineista.

Kunnostuksen massamäärät:

Pitoisuustaso: Poistettujen pilaantuneiden maamassojen haitta-aineiden pitoisuustaso (tai muut jätteet)

Kunnostustapa: Maata kaivamatta, paikan päällä, massanvaihto tai pohjavedenkäsittely

Käsittelymenetelmä: Pilaantuneiden maiden käsittelymenetelmä

Määrä: Kunnostamisessa käsitelty massamäärä (t) tai pinta-ala (m²)

Käsittelypaikka: Pilaantuneiden maiden käsittelypaikka

YSL 527/2014, 139 § Selontekovelvollisuus maa-alueen luovutuksen yhteydessä

Maa-alueen luovuttajan tai vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä.