

# KIINTEISTÖNKAUPAN ESISOPIMUS

## LUONNOS

### 1. OSAPUOLET

Kiinteistön omistajana Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta, Y-tunnus 0201256-6 PL 2200, 00099 Helsingin kaupunki (jäljempänä "Kaupunki")

ja

Kauppahuone Laakkonen Oy, myöhemmin sopimuksessa yksin "Laakkonen", osoite Kosti Aaltosentie 9, 80140 Joensuu, y-tunnus 0167726-7,

Broman Group Oy, myöhemmin sopimuksessa yksin "Broman", osoite PL 169, 80101 Joensuu, y-tunnus 1735587-9

Ativa Oy, myöhemmin sopimuksessa yksin "Ativa", osoite Isoistentie 12, 02200 Espoo, y-tunnus 1084366-9

sekä

Hannuksen Pysäköinti Oy, myöhemmin sopimuksessa yksin "Hannus", osoite PL 169, 80101 Joensuu, y-tunnus 2692275-9

Kaikki kolme ensin mainittua yhdessä myöhemmin "Ostaja".

### 2. KAUPUNGIN PÄÄTÖS

### 3. ESISOPIMUKSEN KOHDE

Sopimus koskee Espoon kaupungissa, Hannuksenpelto II -nimisellä asemakaava-alueella (alunumero 442100, jäljempänä tässä sopimuksessa "Hannuksenpelto") Helsingin omistuksessa olevia osia Martinkylässä sijaitsevista kiinteistöistä 49-438-1-121 ja 49-438-3-143.

Esisopimuksen kohteena olevat alueet ovat liitteessä A. Hannuksenpellon asemakaava nro 6730 on liitteenä C.

Helsingin kaupungilla on Hannuksenpellon kaava-alueella rakennusoikeutta yhteensä 45 745 k-m<sup>2</sup> (KL-1). Rakennusoikeudessa on mukana autopaikkojen korttelialue (LPA). Rakennusoikeus jakaantuu siten, että korttelissa 31098 Helsingin kaupungilla on rakennusoikeutta 10 500 k-m<sup>2</sup> ja korttelissa 31106 Helsingin

kaupungilla on rakennusoikeutta 35 245 k-m<sup>2</sup>, sijoittuen Länsiväylän reunassa, sen suuntaisen pitkän rakennusmassan länsipäähän.

Ostaja on tutustunut seuraaviin esisopimuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- Lainhuutotodistukset
- Rasiustodistukset
- Kiinteistörekisteriotteet
- Espoon kaupunginvaltuuston päätös 24.3.2014 § 36
- Helsingin kaupunginhallituksen päätös 17.2.2014 § 220

#### 4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tällä sopimuksella osapuolet sopivat ehdoista, joilla Laakkonen, Broman, Ativa tai Hannus ostaa esisopimuksen kohteesta myöhemmin tarkemmin eriteltyt kaavatontit tai määräalat.

Osapuolet ovat vuodesta 2008 alkaen neuvotelleet kohteena olevan maa-alueen kaavoituksen toteuttamisesta. Ostaja on vastannut kustannuksellaan Hannuksenpellon kaavan kehittämisestä vuodesta 2008. Helsingin kaupungille ei ole aiheutunut kaavan kehittämisestä kustannuksia. Ostajalla on vuodesta 2009 alkaen ollut suunnitteluvaraus sopimuksen kohteesta. Hanke on edennyt tavoitteiden mukaisesti siten, että Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.3.2014 Hannuksenpellon asemakaavan.

Liitteessä A on esitetty Helsingin kaupungin Hannuksenpellon kaava-alueella omistamat alueet, joille Helsingin rakennusoikeus ja muut alueet sijoittuvat.

Osapuolet ovat neuvotelleet ratkaisun, jossa Laakkonen ja Ativa ostavat liitteessä A esitetyltä alueelta myöhemmin tarkemmin yksilöivät kaavatontit sitä mukaa, kun tonteille suunnitellut liiketoimintaprojektit ovat edenneet rakennuslupavaiheeseen. Kunkin tontin koko täsmentyy viimeistään, kun sille haetaan rakennuslupaa. Kaavatontit muodostetaan tarkoituksenmukaisiksi kokonaisuuksiksi siten, että ne ovat samanarvoisesti toteutettavissa.

Kaikki Helsingin kaupungin Hannuksenpellon kaava-alueella omistamat maat voidaan tarvittaessa ennen kiinteistökauppaa vuokrata Laakkoselle, Bromanille, Ativalle tai Hannukselle (Ostajan perustama ja omistama yhtiö) usealla erillisellä tilapäisellä maanvuokrasopimuksella sitä mukaa, kun alueella aletaan tehdä maaperäkairauksia tai vastaavia rakentamista valmistelevia töitä. Vuokrattava alue on tällöin tuleva kaavatontti tai Helsingin kaupungin omistama muu aluekokonaisuus.

Kun kaikki liitteessä A esitetyt kaavatontit on myyty Laakkoselle, Bromanille tai Ativalle, myös ne vuokratut alueet, joita ei ole vielä heille myyty, siirretään vuokralaisena olevan osapuolen tai Hannuksen omistukseen euron (1) kauppahinnalla viimeisen tonttikaupan yhteydessä yhdellä tai useammalla luovutuskirjalla.

Esisopimusalueeseen eivät kuulu Helsingin ja Espoon välillä 27.2.2014 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaan Espoon kaupungille myytävät maa-alueet.

Espoon kaupungille myytävät maa-alueet ovat liitteessä B.

## 5. KAUPUNKIEN AIEMMAT PÄÄTÖKSET

Helsingin kiinteistölautakunta on 28.11.2013 (§ 606) tehnyt päätöksen esisopimuksen kohteena olevan alueen varauksen jatkamisesta 31.12.2014 saakka. Varausaikaa on jatkettu kiinteistölautakunnan päätöksellä 11.12.2014 (§ 621) 31.12.2015 saakka.

Helsingin kaupunginhallitus on 17.2.2014 (§ 220) tehnyt päätöksen Espoon kaupungin kanssa tehtävästä maankäyttösopimuksesta, joka koskee esisopimuksen kohteena olevaa aluetta. Maankäyttösopimus allekirjoitettiin 27.2.2014.

Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi Hannuksenpellon asemakaavan nro 6730 24.3.2014 (§ 36). Kaava tuli lainvoimaiseksi 19.2.2015.

## 6. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on tulevien kaavatonttien nro:t 1,2,3,4,5 ja 6 kaupassa kolmesataaviisikymmentä (350) euroa kaavassa määritettyä rakennusoikeusneliometriä kohden. Rakennusoikeuden hinta sidotaan yleiseen elinkustannusindeksiin (1951=100). Perusindeksi on tämän esisopimuksen allekirjoituskuukauden indeksiluku (XX,XX, kk/vvvv). Tarkistus tehdään kunkin kaupan yhteydessä erikseen. Kauppahinta tarkistetaan kulloisenakin allekirjoituspäivänä viimeisimmällä vahvistetulla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

Ostaja maksaa kulloisestakin kauppahintaerästä, edellä mainittuun kauppahintaan sisältyen, 49 %, kuitenkin vähintään 179,20 euroa/k-m<sup>2</sup> Espoon kaupungille ja loppuosan Helsingin kaupungille.

Espoolle luovutettavien yleisten alueiden arvo satatuhatta sataviisikymmentäviisi (100.155) euroa vähennetään ensimmäisen euromääräisesti riittävän suuren kaupan yhteydessä. Tällöin kaupan kauppahinnasta Espoolle maksettavasta summasta vähennetään satatuhatta sataviisikymmentäviisi (100.155) euroa, joka lisätään Helsingille maksettavaan kauppahintaan.

Kauppahinta kaavatonteista esisopimuksen kohteesta on yhteensä kuusitoistamiljoonaa kymmenentuhatta seitsemäsataaviisikymmentä (16.010.750) euroa esisopimuksen allekirjoituspäivän arvolla.

Ne maa-alueet, joihin ei sisälly Helsingin kaupungin rakennusoikeutta, luovutetaan Laakkoselle, Bromanille, Ativalle tai Hannukselle kukin euron (1) kauppahinnalla.

## 7. PÄÄTÖS KIINTEISTÖN MYYMISESTÄ

Esisopimuksen ja kiinteistökaupan tekemisestä päättää kaupungin puolesta kaupunginvaltuusto ja mahdollisista kauppakirjaan sisällytettävistä lisäehdoista päättää kiinteistölautakunta.

Kaupunki ei vastaa mistään Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli valtuusto päättää olla hyväksymättä esisopimusta tai sitä koskeva päätös ei saa lainvoimaa.

## 8. LOPULLISTEN KIINTEISTÖKAUPPOJEN TEKEMINEN

Tällä esisopimuksella sovitaan Laakkosen, Bromanin tai Ativan velvollisuudesta ostaa itselleen tai perustamalleen tai määräämälleen yhtiölle tämän sopimuksen liitteessä A esitetyt, myöhemmin tarkemmin rajoiltaan määritettävät kaavatontit LPA-alueineen sekä liitteessä A esitetyt määräalat. Kaupunki sitoutuu myymään tämän sopimuksen osapuolelle tai sen perustamalle tai määräämälle yhtiölle edellä mainitut alueet tässä esisopimuksessa sovituin ehdoin, mikäli valtuusto päättää hyväksyä tämän esisopimuksen.

Lopulliset kauppakirjat voidaan allekirjoittaa kaupungin ja kunkin myöhemmin mainitun ostajan välillä jäljempänä tarkemmin esitetyin ehdoin sen jälkeen, kun valtuuston päätös esisopimuksen allekirjoittamisesta on saanut lainvoiman ja kun tulevien kaavatonttien 1-6 tarvitsemat kulkuoikeusrasitesopimukset on allekirjoitettu oikeutetun ja rasitetun kiinteistön välillä.

Liitteessä E on esitetty kunkin tulevan kaavatontin velvoitepaikkojen sijainnit, joille kulku on rasitesopimuksissa määrätty.

Jokaisesta kaavatontista Helsingin kaupunki ja tuleva ostaja edellä mainitusti voivat vaatia lopullisen kiinteistökauppakirjan allekirjoittamista sen jälkeen, kun kaavatontille suunniteltavalle rakennushankkeelle on saatu lainvoimainen rakennuslupa. Kiinteistön kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään kahden (2) viikon kuluttua rakennushanketta koskevan lainvoimaisen rakennusluvan saamisesta.

## 9. TULEVIEN KAAVATONTTIEN OSTAJAT

Tulevien kaavatonttien ja määräalojen ostajana on Laakkonen, Broman, Ativa, Hannus tai jonkun näistä perustama tai määräämä yhtiö seuraavasti:

Liitteen A kaavatonttien nrot 4 ja 5 ostaja on Laakkonen ja kaavatonttien nrot 1, 2, 3 ja 6 ostaja on Ativa.

Liitteessä A mainittujen määräalojen E ja F ostaja on Broman ja määräalojen G, H ja I ostaja on Hannus.

Ostaessaan Helsingiltä kaavatontin nro 5 maa-alueen ja rakennusoikeuden Laakkonen ostaa samalla kaupalla ja kauppahintaan sisältyvänä noin 886 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen (liitteen A alue J), joka kuuluu kaavatonttiin nro 10.

Helsingin kaupungille kuuluva Hannuksenpellon kaava-alueella sijaitseva rakennusoikeus sijaitsee kokonaisuudessaan liitteeseen A merkityillä tulevilla kaavatonteilla nrot 1-6. Määräalat E, F, G, H, I, J ovat puistoalueita tai muita alueita, joille ei kohdistu kaupungin omistamaa rakennusoikeutta.

Helsingiltä ostettavat kaavatontit tai sen osa ja kuhunkin niihin liittyvä rakennusoikeus muodostuvat seuraavasti;

Tuleva kaavatontti (noin) m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Ostaja	
1 (1/1)	8 658	7 500	Ativa
2 (1/1)	4 537	6 900	Ativa
3 (1/1)	3 790	6 900	Ativa
4 (1/1)	6 375	11 477 (11 600)	Laakkonen
5 (1/1)	6 375	9 968 (11 600)	Laakkonen
6 (1/1)	3 510	3 000	Ativa
10 (osa)	886	---	Laakkonen
-----	-----		
34 131 m <sup>2</sup>	45 745 k-m <sup>2</sup>		

Kaavatonttiin nro 4 kuuluu kaupungin omistaman 11 477 k-m<sup>2</sup>:n lisäksi 123 k-m<sup>2</sup> muilta ostettua rakennusoikeutta. Kaavatonttiin nro 5 kuuluu kaupungin omistaman 9 968 k-m<sup>2</sup> lisäksi 1 632 k-m<sup>2</sup> muilta ostettua tai ostettavaa rakennusoikeutta.

Myöhemmin tehtävissä tarkistusmittauksissa kaavatonttien koot täsmentyvät.

Alueet E ja F siirtyvät Bromanin omistukseen yhden (1) euron kauppahinnalla. Alueet G, H ja I siirtyvät Hannuksen omistukseen yhden (1) euron kauppahinnalla.

## 10. KAUPANTEOSSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Jokaisessa kaupassa kauppahinnan ensimmäinen erä eräännyy maksettavaksi kun lopullinen kiinteistön kauppakirja allekirjoitetaan. Kauppahinta mahdollisine korotuksineen voidaan maksaa kahdessa tai kolmessa tasaerässä siten, että toinen erä eräännyy neljän (4) kuukauden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä ja viimeinen erä eräännyy kahdeksan (8) kuukauden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä. Jos kauppahinta maksetaan erissä, Ostaja on velvollinen antamaan Kaupungille jälkimmäisten erien maksamisen vakuudeksi Kaupungin hyväksymän vakuuden. Ostaja on velvollinen antamaan edellä mainitun vakuuden Kaupungille ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista.

Tämä esisopimus on voimassa viisi vuotta Hannuksenpellon asemakaavan lainvoimaiseksitulopäivästä, 19.2.2020 asti. Jos kaavaa muutetaan, määräaika lasketaan kaavamuutoksen lainvoimaiseksitulopäivästä. Esisopimuksen voimassaoloaikana on allekirjoitettava ja esitettävä Helsingin kaupungille sitova sopimus kaavatontille suunniteltavasta rakennushankkeesta ellei Kaupunki myönnä ostajaosapuolelle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

Mikäli Kaupunki myöntää sitovan sopimuksen esittämiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi viiden vuoden määräajan päättymisestä lukien kaupantekopäivään saakka viiden (5) prosentin vuotuisella korolla.

Kiinteistön kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään kahden (2) viikon kuluttua sen jälkeen, kun kaavatontille suunniteltavalle rakennushankkeelle on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Muutoin kiinteistön kaupassa noudatetaan Kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistön kaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Luonnos kiinteistön kauppakirjasta on liitteenä D.

Kaupunki pidättää oikeuden tehdä liitteessä mainittuihin ehtoihin muutoksia, lisäyksiä ja tarkennuksia. Mikäli Kaupungin toimivaltainen viranomainen päättää sellaisista merkittävistä ehtojen muutoksista, lisäyksistä tai tarkistuksista, jotka eivät ole olleet Ostajan tiedossa tätä esisopimusta allekirjoitettaessa, ja joilla voidaan objektiivisesti arvioida olevan Ostajan kannalta olennainen merkitys kiinteistönkaupan tekemiseksi, Ostajalla on oikeus seuraamuksitta luopua kiinteistönkaupan tekemisestä. Kaupunki ei tällöin vastaa mistään luopumisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

## 11. SOPIMUSSAKKO

Mikäli Ostaja ei osta esisopimuksen kohdetta tämän esisopimuksen mukaisesti tai jättää muutoin olennaisesti noudattamatta esisopimuksen ehtoja, eikä Kaupungin kirjallisesta huomautuksesta huolimatta korjaa rikkomusta kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kutakin tällaista rikkomusta kohti enintään viisisataatuhatta (500.000) euroa.

## 12. MAKSUT

Ostaja vastaa tämän esisopimuksen vahvistamisesta perittävästä kaupanvahvistajan korvauksesta.

## 13. MUUT EHDOT

Tämän sopimuksen osapuolet lähtevät siitä, että tulevat muodostettavat kaavatontit ja alueet ovat käytettävissä lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti ilman mitään muita rajoitteita. Jos myöhemmin esitetään ehtoja tai rajoitteita, jotka estävät tai rajoittavat kaavanmukaista käyttöä, osapuolet neuvottelevat sen vaikutuksista tässä esisopimuksessa mainittuihin ehtoihin.

Jos myöhemmin esitettyä ehtoa tai rajoitetta ei kyetä estämään tai sen vaikutuksia poistamaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun ne on esitetty tai todettu, kullakin mainitulla ostajaosapuolella on oikeus seuraamuksitta luopua kiinteistönkauppojen

tekemisestä. Kaupunki ei tällöin vastaa mistään luopumisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Kohtuullista aikaa arvioitaessa periaatteena pidetään kaavatontin tai alueen kaavan mukaisen tarkoituksen toteutusta ilman viivästystä tai liiketoiminnallista tappiota.

#### 14. OIKEUS LUPIEN HAKEMISEEN

Ostajalla on tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen oikeus kustannuksellaan hakea kiinteistöille rakennuslupia tai muita rakentamiseen liittyviä lupia.

#### 15. RIITOJEN RATKAISU

Tätä esisopimusta koskevat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan esisopimuksesta aiheutuvat riidat Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

#### 16. LIITTEET

- A Ostajalle myytävät kaavatontit ja määräalat
- B Espoon kaupungin omistukseen siirtyvät maa-alueet
- C Hannuksenpellon asemakaava nro 6730
- D Kauppakirjaluonnos
- E Velvoitepaikkojen sijainnit

#### 17. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kuusi yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä x.x.2015

---

Helsingin kaupunki

---

Kauppahuone Laakkonen Oy

---

Broman Group Oy

---

Ativa Oy

---

Hannuksen Pysäköinti Oy

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS: