

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A Posti Kiinteistöt Oy
Y-tunnus 2365191-4
PL 8
00011 POSTI

(jäljempänä Maanomistaja)

Osapuoli B Helsingin kaupunki, jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

(Maanomistaja ja Kaupunki yhdessä Osapuolet)

Kaupungin päätös

Kaupunkiympäristölautakunta pp.mm.2022 (§ xxx)

Sopimusten tarkoitus

Osapuolet 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 12565 (jäljempänä Kaavamuutos) toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt 91-17-99-1, 91-17-99-2, 91-17-99-3, 91-17-99-4, 91-17-99-5, 91-17-99-6, 91-17-101-1, 91-17-101-2, 91-17-102-1, 91-17-102-2, 91-17-102-3 ja 91-436-3-9-M602 (Pasila, Pohjois-Pasila).

Asemakaavasta

Kaavamuutoksessa Maanomistajan kiinteistöille osoitetaan yhteensä noin 111 378 k-m² rakennusoikeutta, josta noin 80 624 k-m² asuinkerrostaloille ja noin 30 754 k-m² liike-, toimisto- ja palvelurakennuksille. Lisäksi Maanomistajan kiinteistöistä on osoitettu pysäköintitontteihin noin 5 512 m² ja yleisiin alueisiin noin 15 885 m².

I Maankäyttösopimus

Vanha puhdistamisvelvoite (v)

Asemakaavan muutokseen nro 11395 liittyvän 29.1.2010 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja 30.6.2010 allekirjoitetun luovutuskirjan ehtojen mukaisesti Maanomistaja vastaa luovutuksen kohteena olevien alueiden laskennallisista kunnostuskustannuksista silloisen käyttötarkoituksen mukaiseen vaatimustasoon. Kustannus on kiinteä 2 400 000 euroa (alv 0 %). Erä huomioidaan liitteenä 1 olevassa maanomistajien Yhteistyösopimuksessa Maanomistajan massavaihtojen kustannusten lisäyksenä. Vastaava kustannuserä vähennetään Kaupungin kustannusvastuista.

Maaperän puhdistaminen (v)

Alueella sijaitsevan vuonna 1963 suljetun kaatopaikan kokonaiskunnostuskustannukseksi on arvioitu noin 47 Me (alv 0%). Maanomistaja vastaa omistamiensa alueiden kaatopaikan kunnostuskustannuksista ja edellä mainitusta 2 400 000 euron kustannuserästä. Kaatopaikan kunnostustoimista ja kustannusjaosta on sovittu tarkemmin maanomistajien Yhteistyösopimuksessa.

Maanomistajan omistamien alueiden laskennallinen osuus kokonaiskustannuksista on noin 20,6 Me (alv 0%). Lisäksi Maanomistaja maksaa vuoden 2010 sopimukseen perustuvan puhdistamiskustannuksen 2,4 Me kaupungin puolesta. Aiemmassa maankäyttösopimuksessa (29.10.2010) vähennyksenä on huomioitu 18,6 Me, joten arvonnousua laskettaessa vähennyksenä hyväksytään noin 2 Me (2 031 000 e).

Mikäli kaatopaikan kunnostuksen päätyttyä Maanomistajan omistamien alueiden kunnostuskustannusten 20,6 Me (alv 0%) havaitaan poikkeavan (yli +/- 2%) sopimushetkellä arvioidusta kustannuksista, osapuolet sitoutuvat tarkistamaan maankäyttökorvausta. Tarkistus tehdään sopimushetken laskentaperiaatteiden mukaisesti.

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa Kaavamuutokseen liittyen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 4 268 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille kohdassa II mainitut noin 15 885 m²:n suuruiset yleisen alueen osat.

Rahakorvauksen suorittaminen jaksotetaan neljään vuosittain maksettavaan erään. Ensimmäinen erä 1 268 000 euroa tulee maksaa neljän kuukauden kuluttua kaavan lainvoimaistumisesta. Toinen erä 1 000 000 euroa maksetaan viimeistään sen vuoden viimeisenä päivänä, jona vuonna Maanomistajan ensimmäinen asuinkortteli on kaupungin aluerakentamisprojektissa osapuolten yhdessä erikseen sopiman rakentamisaikataulun mukaisesti todettu rakentamiskelpoiseksi. Muut erät, suuruudeltaan 1 000 000 euroa, maksetaan kunkin seuraavan vuoden loppuun mennessä.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää korvauksen erien maksamiselle lisääaikaa. Korvauksen tulee kokonaisuudessaan olla kuitenkin maksettu viimeistään 15 vuoden kuluessa ensimmäisen erän suorituksesta.

Rahakorvauksen maksueriä korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kaavamutoksen lainvoimaistumispäivästä eräpäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Kaikki korotuserät pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Sopimuskorvauksen vakuus (v)

Niin kauan, kun Suomen valtiolla on yli 50% määräysvalta Posti Group Oyj:ssä / Posti Kiinteistöt Oy:ssä, sopimuskorvauksen vakuutta ei tarvitse asettaa. Jos valtion määräysvalta alenee alle 50%:n, Posti Group Oyj / Posti Kiinteistöt Oy on velvollinen asettamaan tässä sopimuksessa tarkoitetun korvauksen maksamisen vakuudeksi kaupungille yhteensä 4 268 000 euron suuruisen Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän vakuuden tai, mikäli jäljellä olevan korvausvastuun määrä on vakuutta asetettaessa alahaisempi, tämän alhaisemman määrän suuruisen vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin vakuuden asettajalle, kun maankäyttömaksu on maksettu ja kohdan II aluejärjestelyjä koskeva lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu. Vakuuksia voidaan vapauttaa vakuuden asettajan pyynnöstä osissa velvoitteiden täytyttyä.

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 yhteensä noin 20 000 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon ja noin 24 000 k-m² välimuodon asuntotuotantoon, josta vähintään 8 000 k-m² aso-tuotantoon ja enintään 16 000 k-m² muuhun välimuodon tuotantoon esim. lyhyen korkotuen asuntoina.

Edellä mainitut hallintamuodot tulee sekoittaa korttelitasolla siten, että jokaiseen kortteliin sisältyy hallintamuidoiltaan monenlaisia asuntoja, joten kaikissa kortteleissa pitää olla tuotantoa vähintään kahdesta eri tuotantomuodosta (ara - vuokra - välimuoto - sääntelemätön).

Maanomistajan tulee ilmoittaa valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoittamien ARA-vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon kerrosala Kaupunkiympäristön Tontit-yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

Am-velvoitteen sopimussakko (v)

Mikäli ARA-vuokra-asuntojen, aso-asuntotuotantojen ja/tai muun välimuodon asuntotuotannon rakentamisvelvoitetta ei ole toteutettu, kun Maanomistajan omistamat alueet ovat rakentuneet tai viimeistään 31.12.2036, Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä ARA-asuntojen ja aso-tuotannosta 510 euroa/k-m² sekä muun välimuodon asuntotuotannosta 200 euroa/k-m².

Sopimussakon perusteena olevia yksikköhintoja korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kaavamuutoksen lainvoimaistumispäivästä sakon määräämispäivään saakka kaksi (2) prosenttia vuodessa.

Maanomistaja on velvollinen maksamaan mahdollisen sopimussakon Kaupungin erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu Maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä, Kaupunki myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

Am-velvoitteen vakuus (v)

Tämän sopimuksen mukaisten AM-ohjelman velvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa Kaupungille kiinteistöpanttioikeuden tai antaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän muun vakuuden. Maanomistajan ei tarvitse asettaa vakuutta niin kauan, kun Suomen valtiolla on yli 50% määräysvalta Posti Group Oyj:ssä / Posti Kiinteistöt Oy:ssä. Mikäli rakennusoikeutta luovutetaan kolmannelle taholle tämä tai Maanomistaja on aina velvollinen asettamaan Am-velvoitteita vastaavan vakuuden.

Vakuus muodostuu seuraavasti:

Ara-asuntotuotanto: rakennusoikeus (k-m²) x 510 euroa
Aso-asuntotuotanto: rakennusoikeus (k-m²) x 510 euroa
Muu välimuoto: rakennusoikeus (k-m²) x 200 euroa

Vakuusperusteena olevaa yksikköhintaa korotetaan kaavamutoksen lainvoimaistumispäivästä vakuuden asettamispäivään saakka kaksi (2) prosenttia vuodessa.

Kun Kaupunki on saanut selvityksen AM-ohjelmaan perustuvien velvoitteiden täyttymisestä, Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa vakuuden Maanomistajalle tai vakuuden asettajalle. Kaupunki voi pyynnöstä muuttaa ja vapauttaa vakuutta osissa velvoitteiden täytyttyä.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikössä Pasila-projektilla on kokonaisvastuu kaava-alueen toteuttamisen koordinoinnista.

Alueen toteutuksen seurantaan perustetaan kaava-alueen maanomistajista muodostuva Eteläisen Postipuiston ohjausryhmä sekä tarvittavia teemakohtaisia projektiryhmiä. Tarkempi kuvaus ohjauksen organisoitumisesta on kuvattu maanomistajien Yhteistyösopimuksessa.

Osapuolet sitoutuvat noudattamaan alueidensa suunnittelussa ja toteutuksessa maanomistajien Yhteistyösopimusta.

Lisäksi maankäytösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevia, molemmille sopimuksille yhteisiä ehtoja III-1 – III-6.

II Kiinteistökaupan esisopimus

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöistä 91-17-99-1, 91-17-99-2, 91-17-99-3, 91-17-99-4, 91-17-99-5, 91-17-99-6, 91-17-101-1, 91-17-102-1, 91-17-102-2, 91-17-102-3 ja 91-436-3-9-M602 rasiitteista vapaana noin 15 887 m² suuruiset yleiset alueet. Maanomistaja luovuttaa yleiset alueet korvauksetta kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 päätöksen perusteella.

Lisäksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöistä 91-17-99-1, 91-17-99-2, 91-17-99-5, 91-17-99-6, ja 91-436-3-9 M602 rasiitteista vapaana yhteensä noin 5 587 m²:n suuruiset alueet kaavamutoksen mukaisesti AK-tontteihin 17137/1-5 sekä KTY- tonttiin 17141/2 ja Y-tonttiin 17142/1.

Maanomistajan luovutusten yhteisarvo on 9 724 000 euroa.

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle rasiitteista vapaana yhteensä noin 8 473 m²:n suuruiset alueet kiinteistöistä 91-436-3-9 M607 ja M608 asemakaavan muutoksen mukaisesti AK-tontteihin 17135/1-3, 17136/1-4, 17138/1-4, 17139/1-4 ja LPA-tonttiin 17141/3.

Kaupungin luovutusten yhteisarvo on 16 924 000 euroa.

Maanomistaja maksaa aluejärjestelyistä Kaupungille välirahana 7 200 000 euroa.

Kartta (kaupunkimittauspalvelut nro NA51/20012) luovutettavista alueista on sopimuksen liitteenä 2.

Kiinteistönluovutuksissa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- II-1 Lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun Kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- II-2 Välirahan suorittaminen jaksotetaan seitsemään vuosittain maksettavaan erään. Ensimmäinen erä 1 200 000 euroa tulee maksaa viimeistään sen vuoden viimeisenä päivänä, jona vuonna Maanomistajan ensimmäinen asuinkortteli on kaupungin aluerakentamisprojektissa osapuolten yhdessä erikseen sopiman rakentamisaikataulun mukaisesti todettu rakentamiskelpoiseksi. Muut erät, suuruudeltaan 1 000 000 euroa, maksetaan kunkin seuraavan vuoden loppuun mennessä. Mikäli alueen kehitys on ennakoitua nopeampaa voi Maanomistaja myös nopeuttaa maksamisen jaksottamista. Välirahan tulee olla kuitenkin kokonaisuudessaan maksettuna viimeistään 31.12.2037.

Välirahaa tai sen eriä korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kaavamuutoksen lainvoimaistumispäivästä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.
- II-3 Omistusoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy osapuolille lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- II-4 Maanomistajan luovutuskirjassa 30.6.2010 pidättämät puisto- ja katualueisiin (Postintaival, Postisoudunkatu, Postiljooninkuja) kohdistuvat hallintaoikeudet lakkaavat kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki ilmoittaa tarvitsevansa alueita kaatopaikan kunnostamiseen ja/tai kadun rakentamista varten, kuitenkin viimeistään 31.12.2025 (Liite 3, kartta NA43/22009).

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille asemakaavamuutoksen nro 12565 mukaisten katualueiden (Kustinpolku, Kirjekatu, Postisoudunkatu) hallintaoikeudet kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki ilmoittaa tarvitsevansa alueita kaatopaikan kunnostamiseen ja/tai kadun rakentamiseen, kuitenkin viimeistään 31.12.2025 (Liite 4 kartta NA43/22011).

- II-5 Muiden alueiden osalta hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy Osapuolille ilman erillistä ilmoitusta, kun Kaavamuutos on saanut lainvoiman ja kaatopaikan kunnostustöiden aloittamisesta alueella on tehty päätös.

- II-6 Osapuolet vastaavat kustannuksellaan luovuttamiensa kiinteistöjen osalta kaikista kaatopaikan kunnostuskustannuksista edellä mainittujen sopimuskohtien ”*Vanha puhdistamisvelvoite*” ja ”*Maaperän puhdistaminen*” sekä *Yhteistyösopimuksen* mukaisesti yhdessä haettavan viranomispäätöksen sääntelemällä tavalla.
- II-7 Lisäksi noudatetaan kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

III Molemmille sopimusosille yhteiset ehdot

- III-1 Tämän sopimuskokonaisuuden osan I hyväksyy kaupungin puolesta Helsingin kaupunginhallitus ja osan II hyväksyy Helsingin kaupunginvaltuusto.
- III-2 Tämä sopimus ja Eteläisen postipuiston maanomistajien välillä tehty Yhteistyösopimus muodostavat sopimuskokonaisuuden.

Yhteistyösopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän maankäyttö- sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen kanssa.

- III-3 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että Kaavamuutos Maanomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 25.2.2020 hyväksymässä muodossa.
- III-4 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu Kaavamuutos ei muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2028 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen.

Mikäli tällöin todetaan, että sopimuksen edellytykset ovat rauenneet ja sen myötä myös tämä sopimus raukeaa, osapuolilla ei ole tähän sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että tällöin asemakaavan muutokseen nro 11395 liittyvät 29.1.2010 allekirjoitetun maankäyttö- sopimuksen ja 30.6.2010 allekirjoitetun luovutuskirjan ehdot jäävät voimaan. Mikäli Maanomistaja on asettanut vakuuden Kaupunki palauttaa tällöin myös hallussaan olevan sopimusosan I mukaisen vakuuden Maanomistajalle.

- III-5 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, 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-6 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 2022

Posti Kiinteistöt Oy

Helsingin kaupunki

Liite 1	Maanomistajien yhteistyösopimus
Liite 2	Kartta luovutettavista alueista NA51/20012
Liite 3	Kartta hallintaoikeuksien luovuttamisesta NA43/22009
Liite 4	Kartta hallintaoikeuksien luovuttamisesta NA43/22011

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että [] Posti Kiinteistöt Oy puolesta ja [] Helsingin kaupungin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäytösopimuksen, joka sisältää kiinteistökaupan esisopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:2000 Kartta n:o
NA51/20012

Kunta Kaupunginosa
Helsinki 17. Pasila

Laskija:
RSu Karttalehti:
677495

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöistä
91-17-99-1, 91-17-99-2, 91-17-99-3, 91-17-99-4,
91-436-3-9 M602 yhteensä noin 5 587 m²n
(13 544 k:m²) suuriset alueet kaavamuutoksen
mukaisiin AK-tontteihin 17137/1-5 sekä KTY- tonttiin
17141/2 ja Y-tonttiin 17142/1.



Lisäksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöistä
91-17-99-1, 91-17-99-2, 91-17-99-3, 91-17-99-4,
91-17-99-5, 91-17-99-6, 91-17-101-1, 91-17-102-1,
91-17-102-2, 91-17-102-3 ja 91-436-3-9-M602 rasitella
vapaana noin 15 887 m² suuriset liitekartan mukaiset
yhteiset alueet, Maanomistaja luovuttaa yhteiset alueet
korvauksetta kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685
perusteella.



Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle yhteensä noin
8 473 m²n (21 653 k:m²) suuriset liitekartan
mukaiset alueet kiinteistöistä 91-436-3-9 M607 ja
M608 asemakaavan muutoksen mukaisiin
AK-tontteihin 17135/1-3, 17136/1-4, 17138/1-4,
17139/1-4 ja LPA-tonttiin 17141/3.

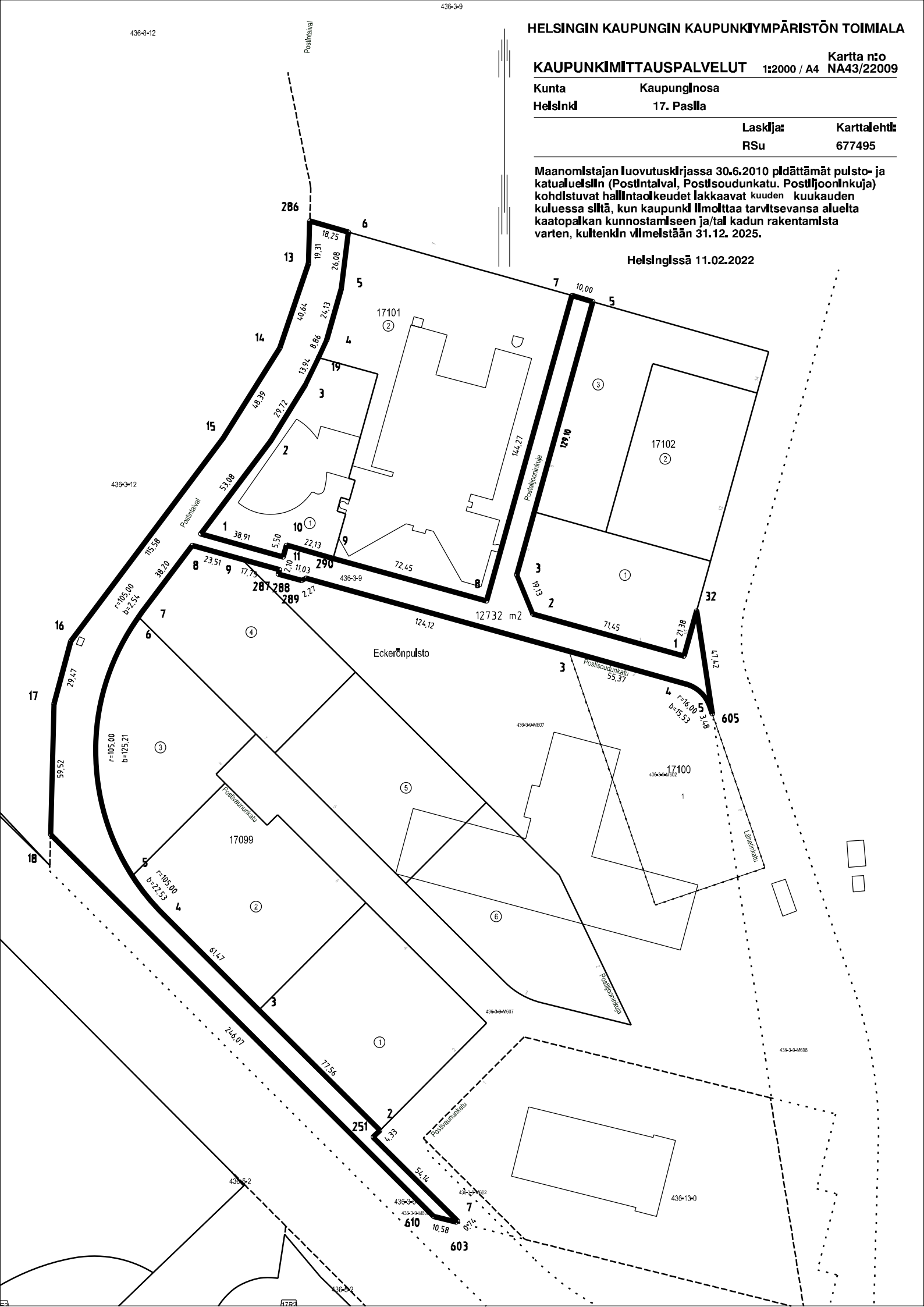


Helsingissä 02.06.2020



Maanomistajan luovutuskirjassa 30.6.2010 pöytäkirjassa pulsto- ja katualueisiin (Postintalval, Postisoudunkatu, Postiljooninkuja) kohdistuvat hallintoalkeudet lakkaavat kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki ilmoittaa tarvitsevansa aluetta kaatopalkan kunnostamiseen ja/tai kadun rakentamista varten, kuitenkin viimeistään 31.12. 2025.

Helsingissä 11.02.2022



HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:500 / A4 NA43/22011

Kunta Kaupunginosa

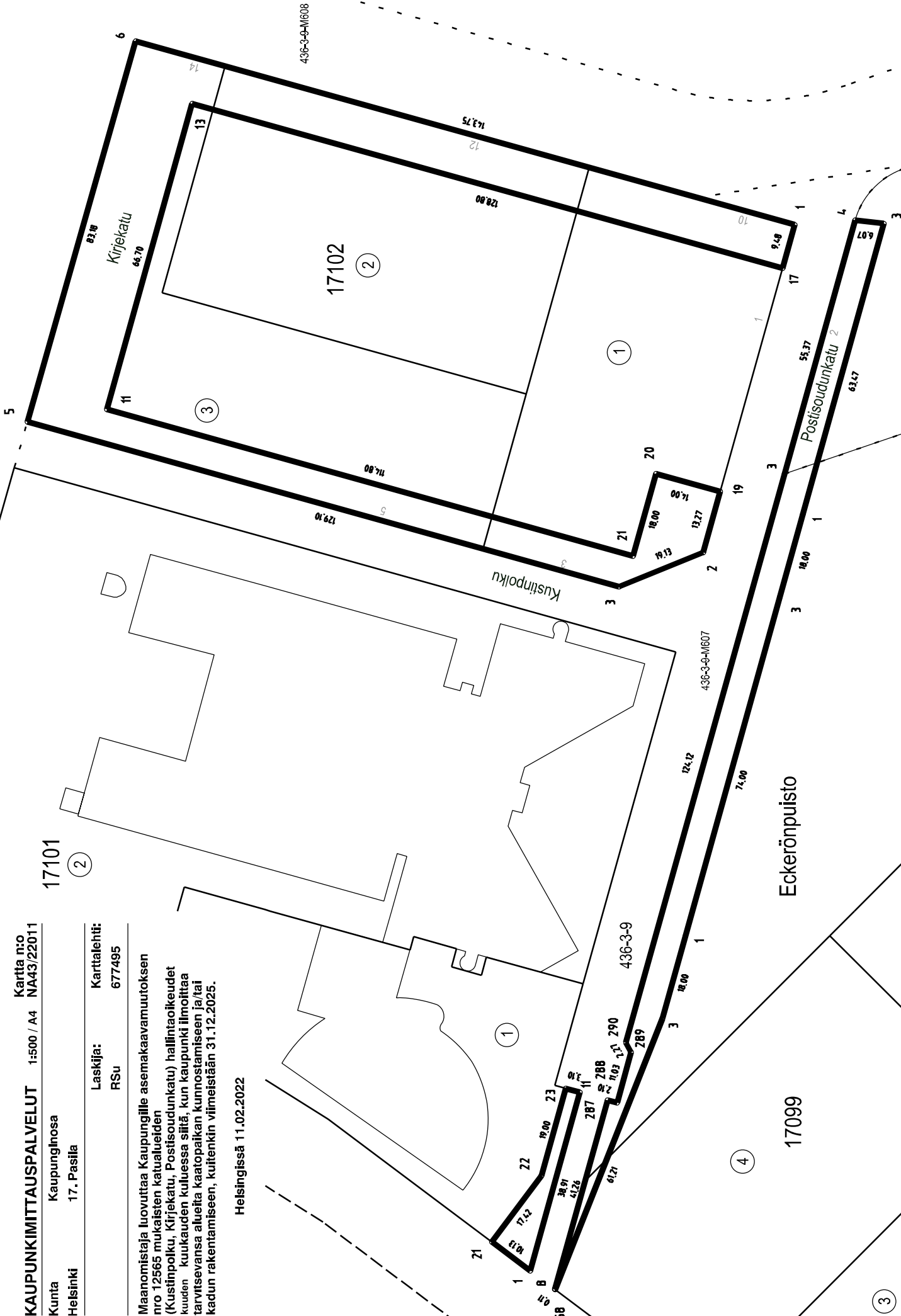
Helsinki 17. Pasila

Laskija: RSU

Karttalehti: 677495

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille asemakaavamuutoksen nro 12565 mukaisen katualueiden (Kustinpolku, Kirjekatu, Postisoudunkatu) hallinto-alueudet kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki ilmoittaa tarvitsevänsä alueita kaatopaikan kunnostamiseen ja/tai kadun rakentamiseen, kuitenkin viimeistään 31.12.2025.

Helsingissä 11.02.2022



436-3-9-M608

436-3-9-M607

436-3-9-M607