

MAANKÄYTTÖSOPIMUS ja KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS**Osapuoli A**

Asunto Oy Ogelin Verso I (1/6)
Y-tunnus 2807464-2

Asunto Oy Ogelin Verso II (1/6)
Y-tunnus 2807461-8

Asunto Oy Ogelin Verso III (1/6)
Y-tunnus 2807448-2

Asunto Oy Ogelin Verso IV (1/6)
Y-tunnus 2807453-8

Asunto Oy Ogelin Verso V (1/6)
Y-tunnus 2807456-2

Asunto Oy Ogelin Verso VI (1/6)
Y-tunnus 2807441-5

c/o Oulun Rakennusteho Oy
Krouvintie 5
90400 Oulu

(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.2018 §xxx

Kaupunginhallitus pp.mm.2018 §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 12440 toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-422-6-58M502 (Oulunkylä, Veräjämäki).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee Oulunkylän Veräjämäessä sijaitsevia katu-, viher- ja rautatien varikkoalueita. Kaupunki on asemakaavan muutoksessa kaavoittamassa Maanomistajan omistamalle varikkoalueen osalle yhteensä noin 9 589 k-m² asuinrakennusoikeutta (AK). Lisäksi varikkoalueesta noin 1 105 m² muutetaan puistoksi ja noin 1 559 m² katualueeksi.

I Maankäyttösopimus

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 1 734 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille kohdassa II mainitut noin 2 664 m²:n suuruiset yleisen alueen osat.

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaava on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös.

Vaihtoehtoisesti korvaus on mahdollista maksaa kolmessa erässä. Ensimmäinen erä 578 000 euroa tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös. Toinen erä 578 000 euroa maksetaan viimeistään 18 kuukauden kuluttua kaavamuutoksen lainvoimaistumisesta ja kolmas erä 578 000 euroa maksetaan viimeistään 36 kuukauden kuluttua kaavamuutoksen lainvoimaisuudesta.

Rahakorvausta tai sen eriä korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Sopimuskorvauksen vakuus (v)

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa Kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-422-6-58M502 siirtämällä Kaupungille kiinteistöön vahvistetuista yhteensä 1 734 000 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 1 350 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon.

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

Mikäli edellisen mukaista rakentamisveloitetta ei ole viiden vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen korvauksen erääntymisestä rakennettu eikä rakennusta hyväksytty käyttöön otettavaksi, Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille 500 000 euron lisäkorvauksen, jolloin yhtiö vapautuu edellä mainitusta veloitteesta.

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.

Muut ehdot

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

II Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki myy Maanomistajalle kiinteistöstä 91-28-9901-0 noin 441 m²:n suuruisen, kaavamuutoksen mukaiseen AK-tonttiin 28044/1 sisältyvän liitekartan mukaisen määräalan 364 000 euron kauppahintaan. Kauppahinta perustuu AK-tontin yksikköhintoihin 675 e/k-m² ja 480 euroa/k-m² (ara).

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 91-422-6-58M502 rasitteista vapaana noin 2 664 m² suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi (1 559 m²) ja puistoalueeksi (1 105 m²) osoitetun liitekartan mukaisen määräalan korvauksetta kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 perusteella.

Kiinteistöluovutuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- II-1 Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- II-2 Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy osapuolille lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- II-3 Maaperäehto

Luovutettavat alueet ovat maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Luovutettavien alueiden läheisyydessä on ollut 1920-luvulta saakka

teollista toimintaa, ja siellä on toiminut mm. pulpettitehdas, puuverstas ja rakennusliikkeen varikko.

Kyseinen teollinen toiminta on mahdollisesti ulottunut osin kaupungin luovuttamalle alueelle. Lisäksi kaupungin luovuttamalla alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on kulkenut pistoraide. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei sen luovuttamalla alueella ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Aluetta ei ole tutkittu.

Maanomistajan luovuttamalla alueella ja sen ympäristössä on tehty ympäristötutkimus (Jokiniementie 42, GeoUnion Oy, 3.1.2017). Tutkimuksen yhteydessä analysoidut näytteet eivät kohdistu luovutettavaan alueeseen.

Jos maaperässä havaitaan pilaantumista, joka on aiheutunut ennen alueiden luovuttamista, vastaavat Osapuolet kustannuksellaan luovuttamiensa maa-alueiden pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tulevan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon. 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.

Edellä mainittu Osapuolen vastuu ja korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta alueiden luovuttamisesta. Alueen luovuttanut Osapuoli ei vastaa tämän jälkeen havaitun mahdollisen pilaantumisen aiheuttamista kustannuksista.

Osapuolet vastaavat vastaanottamillaan alueilla ja niiden maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista ja niiden poistamisesta.

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 28.2.2017 hyväksymässä ja kaupunkiympäristölautakunnan 10.10.2017 tarkentamassa muodossa.
- III-3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2020 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.
- III-5 Jos Maanomistaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, se voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.
- 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 2018

Asunto Oy Ogelin Verso I – VI

Helsingin kaupunki

Liite

Kartta luovutettavasta alueesta