

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuoli A VR-Yhtymä Oy
Y-tunnus 1003521-5
PL 488
00240 HELSINKI

(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.2019 §xxx

Kaupunginhallitus pp.mm.2019 §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 12527 toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-28-9-7 (Oulunkylä, Veräjämäki).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutosehdotuksessa nykyinen asuinkerrostalotontti 28009/7 on jaettu kahdeksi tontiksi: asuinkerrostalotontiksi 28009/17 (AK) ja asuintonttia palvelevaksi pysäköintitontiksi 28009/18 (LPA). Maaherrantien katualueen osia on liitetty tontteihin ja osa tontista on liitetty katualueisiin. Tontilla sijaitsevat nykyiset rakennukset

puretaan. Asuntokerrosalaa on osoitettu muutoksessa yhteensä 31 000 k-m² ja liiketilaa 500 k-m².

I Maankäyttösopimus

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 5 514 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille kohdassa II mainitut noin 559 m²:n suuruiset yleisen alueen osat.

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

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä lainvoimaisuuspäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Maankäyttökorvaukseen ja Am-ohjelmaan liittyvien velvoitteiden vakuus (v)

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa Kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-28-9-7 siirtämällä Kaupungille kiinteistöön vahvistetuista yhteensä 5 514 000 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 sekä Maanomistaja on toimittanut kaupungille selvityksen AM-ohjelmaan perustuvien velvoitteiden täyttymisestä. Vakuuksia voidaan vapauttaa Maanomistajan pyynnöstä osissa velvoitteiden täytyttyä.

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 4 700 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon ja noin 2 900 k-m² toteutusohjelman mukaiseen välimuodon asuntotuotantoon, joita ovat esimerkiksi lyhyen korkotuen asunnot ja rakentajien omat osaomistusmallit.

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

Mikäli ARA-vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon rakentamisvelvoitetta ei ole 10 vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen korvauksen erääntymisestä toteutettu, Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä ARA-asuntojen tuotannosta 400 euroa/k-m² ja välimuodon asuntotuotannosta 140 euroa/k-m².

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 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.

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan kaavamuutoksen mukaisten tontilla sijaitsevien yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen alueiden suunnittelemisesta ja toteutuksesta. Suunnittelu ja toteutus tulee tehdä yhteistyössä 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.

Muut ehdot

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

II Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle tai määräämälleen yleisestä alueesta 91-28-9901-0 rasitteista vapaana noin 424 m²:n suuruisen, asemakaavan muutoksessa pysäköintitonttiin 28009/18 osoitetun liitekartan mukaisen määräalan 23 000 euron kauppahinnalla.

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 91-28-009-7 rasitteista vapaana noin 559 m² suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetun liitekartan mukaisen määräalan korvauksetta kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 perusteella.

Kiinteistöluovutuksissa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- II-1 Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman.
- II-2 Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy osapuolille lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- II-3 Kaupungin luovuttaman alueen läheisyydessä on ollut 1950-1960-luvuilla lautatarhaan ja muuhun teolliseen varastointiin viittaavaa toimintaa. Alueen pohjoispuolella on toiminut mm. pulpettitehdas ja höyläämö.

Kyseinen teollinen varastointitoiminta on mahdollisesti ulottunut osin kaupungin luovuttamalle alueelle. Kaupunki ilmoittaa, että käytävissä olevien tietojen perusteella, ettei sen luovuttamilla alueilla ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Aluetta ei ole tutkittu.

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 vastaanottaneelle 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 vastaanottamallaan 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 Osapuolet vastaavat kustannuksellaan luovuttamiensa alueiden osalta mahdollisista rakentamisen edellyttämistä johto- ja kunnallistekniikan siirroista.
- II-5 Muut ehdot määräytyvät kiinteistöjen kaupassa tavanomaisesti käytettävien ehtojen mukaisesti.

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 24.10.2018/19.3.2019 hyväksymässä muodossa.

III-3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava 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 täyttämistä.

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, päivänä kuuta 2019

Helsingin kaupunki

Liite 1

Kartta luovutettavista alueista