

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS KIINTEISTÖN LUOVUTUKSESTA *

Osapuoli A **Veikko Laine Oy**
Y-tunnus 0110592-0
(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

Kaupunkiympäristölautakunta x.y.202

Sopimuksen tarkoitus

Maanomistaja ja Kaupunki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun perusteella maanomistajan omistamien Helsingin kaupungin Tapanilan kylän tilojen

91-429-1-49 I 12

91-429-10-30 BR.1 ja

91-429-12-35 B.291

asemakaavan muutosehdotukseen 12710 (jäljempänä kaavamuutos) ja sen toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt 91-429-1-49, 91-429-10-30 ja 91-429-12-35.

Alue kuuluu täydennysrakentamisen alueelliseen edistämiskokeiluun (MAPO2).

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 2 260 000 euroa ja luovuttaa korvauksetta kaupungille esisopimuksen kohdassa 1 mainitut noin 129 m²:n suuruiset yleisen alueen osat.

Sopimuskorvaus maksetaan kahdessa erässä seuraavasti:

- Ensimmäinen erä 1 000 000 euroa on maksettava neljän kuukauden kuluessa kaavan lainvoimaistumisesta.
- Toinen erä 1 260 000 euroa on maksettava viimeistään kuudentoista kuukauden kuluessa kaavan lainvoimaistumisesta.

Toista korvauserää korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kaksi prosenttia vuodessa ensimmäisen erän viimeisestä maksupäivästä alkaen toisen erän eräpäivään saakka. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Sopimuskorvauksen vakuus(v)

Tämän sopimuksen mukaisen maankäyttökorvauksen vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöihin 91-429-1-49, 91-429-10-30 ja 91-429-12-35 luovuttamalla kaupungille kiinteistöihin vahvistetuista yhteensä 2 500 000 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 maankäyttökorvaus on maksettu ja esisopimuksen mukainen 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 6 470 kem² vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Omistusasunnolla tarkoitetaan asuntoa, jonka hallintaan oikeuttavia osakkeita markkinoidaan asuntokauppalain mukaisesti kuluttajille.

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

Mikäli edellisen mukaista rakentamisveloitetta ei ole täytetty kymmenen vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen korvauksen eräänymisestä eikä rakennusta ole hyväksytty käyttöön otettavaksi, Maanomistaja maksaa kaupungille sopimussakkoa toteutumatta jääneestä tuotannosta 200 eur/kem² siltä osin kun omistusasuntotuotanto jää alle 6 470 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 velvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöihin 91-429-1-49, 91-429-10-30 ja 91-429-12-35 luovuttamalla kaupungille kiinteistöihin vahvistetuista yhteensä 1 300 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle, siltä osin kun AM-velvoite on toteutettu. Jos velvoite toteutetaan vaiheittain, vakuus vapautetaan vaiheittain.

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.

Energiätehokkuusvaatimus (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 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 täyttämisestä.

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 kaupunkiympäristölautakunta, ja sopimus tulee voimaan, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Maanomistaja ja Kaupunki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun perusteella maanomistajan omistamien Helsingin kaupungin Tapanilan kylän tilojen

91-429-1-49 I 12

91-429-10-30 BR.1 ja

91-429-12-35 B.291

asemakaavan muutosehdotukseen 12710 (jäljempänä kaavamuutos) ja sen toteutukseen liittyen seuraavaa:

- 1 Maanomistaja luovuttaa kaupungille korvauksetta kiinteistöstä 91-429-1-49 noin 13 m² suuruisen määräalan, kiinteistöstä 91-429-10-30 noin 68 m² suuruisen määräalan ja kiinteistöstä 91-429-12-35 noin 48 m² suuruisen määräalan katualueeseen 91-39-9901.
- 2 Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle tai sen osoittamalle kiinteistöstä 91-39-374-2 noin 2 m² suuruisen määräalan, joka vastaa rakennusoikeutta noin 2 k-m² liitettäväksi kaavamuutoksen 12710 mukaiseen kortteliin 39374 tonttiin 23 sekä kiinteistöstä 91-39-9901-0 noin 17 m² suuruisen määräalan liitettäväksi kaavamuutoksen 12710 mukaiseen kortteliin 39374 tonttiin 19. Luovutettavien tontinosien arvo on yhteensä 20 000 euroa.
- 3 Kartta luovutettavista alueista on sopimuksen liitteenä.
- 4 Kaupungin luovuttamien määräalojen 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 Kiinteistöllä 91-39-374-2 on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia vuosina 2000 ja 2018. Kiinteistö on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään (Matti-järjestelmä).

Matti-järjestelmän kohderaportti (27.5.2022) ja tutkimusraportti (v. 2018) ovat tämän esisopimuksen liitteinä. Kohderaportin mukaan maaperää on aiemmin mahdollisesti pilannut metalliteollisuus. Kiinteistöllä on todettu kynnysarvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Katualueen 91-39-9901-0 maaperää ei ole tutkittu.

Kiinteistöjen 91-429-1-49, 91-429-10-30 ja 91-429-12-35 maaperää on tutkittu vuosina 2000 ja 2019. Kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on antanut alueen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta 3.10.2019 päätöksen (157 §), jonka perusteella kiinteistöillä on tehty maaperän kunnostustoimenpiteitä. Kaupungin ympäristöviranomaisen on antanut lausunnon pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportista vuonna 2020.

Tutkimus- ja kunnostusraportit (v. 2019 ja 2020), päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta sekä kunnostuksen loppuraportin lausunto ovat tämän esisopimuksen liitteinä.

Ottaen huomioon luovutettavien alueiden muoto ja vähäinen pinta-ala Ostajat vastaavat kustannuksellaan saamiensa alueiden mahdollisen pilaantumisen puhdistamisesta sekä niillä esiintyvien mahdollisten jätteiden ja vanhojen rakenteiden poistamisesta ja käsittelemisestä.

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

Helsingissä kuun päivänä 2022

Helsingin kaupunki

Veikko Laine Oy

Liitteet

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että N.N. Helsingin kaupungin puolesta ja M.M. Veikko Laine Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan 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.

(pvm. ja allekirjoitus)

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT

1:500 / A3

Kartta n:o
NA51/22054

Kunta Kaupunginosa
Helsinki 39. Tapaninkylä

Kortteli Laskija: Karttalehti:
39374 RSu 683501

Veikko Laine Oy luovuttaa Helsingin kaupungille kaavan 12710 mukaiseen kautaluueeseen seuraavat kiinteistöjen määrät:
91-429-1-49 noin 13 m²
91-429-10-30 noin 68 m²
91-429-12-35 noin 48 m²



Helsingin kaupunki luovuttaa Veikko Laine Oy:lle kaavan 12710 mukaisiin suunniteltuihin tontteihin seuraavat kiinteistöjen määrät:
91-39-374-2 noin 2 m² tulevaan tonttiin 23
91-39-9901-0 noin 17 m² tulevaan tonttiin 19



Helsingissä 17.11.2022

