

SOPIMUS JA ESISOPIMUS

Osapuolet	<p>A. Paulig Ab Y-tunnus 0112563-0 PL 15 00981 HELSINKI</p> <p>(jäljempänä tontinomistaja)</p>
	<p>B. Helsingin kaupunki Y-tunnus 0201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI</p> <p>(jäljempänä kaupunki)</p>
Kaupungin päätös	<p>Kaupunkiympäristölautakunta . . .2018 Kaupunginhallitus . . .2018</p> <p>(MA154-x)</p>
Sopimusten tarkoitus	<p>Tällä sopimuksella tontinomistaja ja kaupunki sitoutuvat, maankäyttö- ja rakennuslain 12 a-luvun perusteella, tontinomistajan omistamien Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) tonttien 54180/8-11 ja 54186/1-2 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12458 (jäljempänä kaavamuutos) liittyen, sopimaan tontinomistajan velvollisuudesta osallistua alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja kaavamuutoksen toteutuksesta seuraavaa:</p>
I Esisopimus	<p>Osapuolet tekevät seuraavat alueluovutukset:</p> <p>A. Kaupunki luovuttaa tontinomistajalle kiinteistöstä 91-54-099-2-M506 sekä katualueesta 91-54-9901-0 (54K) yhteensä noin 2 006 m²:n (asumista 8 287 k-m²+liike-200 k-m²) suuruisen määräalan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 mukaiseen AL-tonttiin 54180/15 ja katualueesta 54-9901-0 (54K) noin 3 m²:n (asumista 12 k-m²) suuruisen määräalan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 mukaiseen AL-tonttiin 54186/3 .</p> <p>Kaupungin luovuttamien alueiden kauppahinta on yhteensä 4 633 050 euroa (8 287 k-m² x 550 euroa +12 k-m² x 600 euroa + 200 k-m² x 340 euroa).</p> <p>B. Tontinomistaja luovuttaa kaupungille tonteista 91-54-180-8 ja 9 yhteensä noin 2 500 m²:n suuruisen määräalan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 mukaiseen keskustatoimintojen (C) tonttiin 54180/14 (liike- 6 352 k-m² + asumista 5 294 k-m²).</p> <p>Tontinomistaja luovuttamien alueiden kauppahinta on yhteensä 4 674 330 euroa (6 352 k-m² x 340 euroa + 5 294 k-m² x 475 euroa).</p>

Luovutuskohteet on merkitty oheiseen liitekarttaan n:o NA51/17008 (MRu).

Luovutuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

- 1 Kaupunki maksaa alueluovutusten johdosta tontinomistajalle välirahaa 41 280 euroa.

Kaupunki maksaa välirahan tontinomistajalle siten, että II kohdan maankäyttösopimuksen rahakorvausta vähennetään välirahan määrällä.

Mikäli C-korttelin palveluasuminen toteutetaan vapaarahoitteisena sääntelemättömänä asuntotuotantona, kaupunki sitoutuu maksamaan tontinomistajalle lisäkorvauksen 75 euroa/k-m² x 5 294 k-m² (yksikköhintojen sääntelemätön asuntotuotanto 550 euroa ja valtion tukeman vuokra-asuntotuotanto 475 euroa erotus). Ehto on voimassa siihen asti, kun kaavamuutoksen mukaiset palveluasumisen rakennukset on hyväksytty ensimmäisen kerran rakennusvalvontaviranomaisten toimesta käyttöön otettavaksi.
- 2 Lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- 3 Omistus- ja hallintaoikeudet luovutettaviin alueisiin siirtyvät luovutuksensaajalle lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- 4 Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, että kaupungin luovuttamat määräalat sijaitsevat vanhan hiekkakuopan alueella, jossa on sijainnut jo purettu rakennus. Maaperätutkimusten perusteella, alueella on todettu huokoskaasussa pieni haitta-ainepitoisuus, joka ei itsessään aiheuta pilaantuneen maaperän kunnostustoimenpiteitä.

Tontinomistaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, että tontinomistajan luovuttama määräala sijaitsee vanhan hiekkakuopan alueella, alueelle ei ole tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia.

Molemmat alueet sijaitsevat tärkeiksi luokitellulla pohjavesialueella poikkeusolojen vedenhankintaa varten.

Molemmat luovutuksensaajat vastaavat kustannuksellaan saamiensa alueiden mahdollisesta pilaantuneen maaperän ja pohjaveden kunnostamisesta sekä rakennusjätteiden poistosta.

Osapuolet eivät vastaa viivästymisestä eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita osapuolten hankkeille saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta tai alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.
- 5 Lisäksi noudatetaan jäljempänä olevan Sopimuksen kohtia 2 - 4 ja kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

II Maankäyttösopimus

Tontinomistaja ja kaupunki sopivat seuraavaa:

- 1 Tontinomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 3 659 000 euroa.

Rahakorvausta perittäessä vähennetään siitä I-kohdan esisopimuksen mukainen kaupungin tontinomistajalle maksettava väliraha 41 280 euroa.

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Tontinomistaja ja Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbus ovat ilmoittaneet haluavansa maksaa kaavamuutoksen perusteella solmittavien maankäyttösopimusten korvaukset eri suhteessa kuin heille maankäyttösopimuksissa määrätyt korvaukset.

Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus jaetaan Tontinomistajan ja Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbuksen kesken seuraavasti: Tontinomistaja maksaa korvauksesta on 73 % ja Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbuksen osuus korvauksesta on 27 %.

Korvausta korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Tämän sopimuksen mukaisten veloitteiden vakuudeksi tontinomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden tontteihin 54180/ 8-11 ja 54186/1-2 luovuttamalla kaupungille tontteihin vahvistetuista yhteensä 3 617 720 euron määräisistä kiinnityksestä saadut panttikirjat tai antaa vaihtoehtoisesti Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksymän muun vakuuden kuten rahoituslaitoksen antaman omavelkaisen pankkitakauksen.
- 2 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman tontinomistajan omistamien tonttien osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.4.2017 ja kaupunkiympäristölautakunnan 14.11.2017 hyväksymässä muodossa.
- 3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos ei tulisi lainkaan voimaan 31.12.2022 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen.

Mikäli tällöin todetaan, että tämän sopimuksen edellytykset ovat rauenneet ja sen johdosta myös tämä sopimus raukeaa, osapuolilla ei ole tähän sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.
- 4 Mikäli tontinomistaja luovuttaa mainittuja tontteja tai osia niistä kolmannelle, sitoutuu tontinomistaja sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat oikeudet ja velvoitteet luovutuskirjaan. Tontinomistaja vastaa kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten veloitteiden täyttämistä.

- 5 Kaupunki sitoutuu olemaan käyttämättä etuosto-oikeuttaan tontinomistajan ja kolmansien välisissä sopimuksen kohteena olevia kiinteistöjä ja kaava-aluetta koskevissa kiinteistökaupoissa. Sitoumus on voimassa 15 vuotta kaavamuutoksen lainvoimaisuudesta lukien.
- 6 Kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaan yksityisen maanomistajan maalla hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista pyritään ohjaamaan maankäyttösopimuksilla.
- Tontinomistaja täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla luovuttamaan kaupungin toteutettavaksi 5 294 k-m² valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Lisäksi tontinomistaja sitoutuu yhdessä Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbuksen kanssa toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi noin 6 000 k-m² välimuodon asuntotuotantona kaavamuutosalueelle tai korttelin 54099 tontille 10. Välimuodon tuotantona pidetään asumisoikeusasuntoja, lyhyen korkotuen asuntoja ja muita säänneltyjä omistusasuntoja (osaomistusasunnot: myös rakennuttajan oma malli on mahdollinen). Lisäksi välimuodon asuntoina pidetään vapaarahoitteisia opiskelija-, nuoriso- ja senioriasuntoja.
- Mikäli välimuodon tuotannon rakentamisvelvoite ei ole osapuolista riippumattomista syistä toteutettavissa (objektiivinen arviointi toteutuskelvottomuudesta) taloudellisesti kestävin ehdoin, tontinomistaja tai taho, jolle alue on luovutettu toteutettavaksi, vapautetaan välimuodon tuotantomuodon vaatimuksesta ilman kohdan 15 mukaista sopimussakkoa. Mikäli tällainen osapuolista riippumaton syy ilmenee, osapuolet sopivat tahosta, joka antaa asiaa koskevan arvion, jota osapuolet sitoutuvat noudattamaan.
- 7 Tontinomistaja vastaa kustannuksellaan kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen edellyttämistä tonteilla ja tonttien ulkopuolella sijaisevien tontinomistajan tontteihin kuuluvien nykyisten rakennusten, rakenteiden, johtojen ja kaapeleiden purku- ja siirtokustannuksista.
- 8 Tontinomistaja on velvollinen noudattamaan kaavamuutoksen määräyksiä.
- 9 Tontinomistaja vastaa kustannuksellaan kaavamuutoksen mukaisten kevyelle liikenteelle varattujen kulkuyhteyksien, jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen alueiden, ajoyhteyksien, katualueen maanlaisten pysäköintitilojen, Paahtajanaukion ja Aromikujan suunnittelemisesta ja toteutuksesta. Suunnittelu ja toteutus tulee tehdä yhteistyössä kaupungin Maankäyttö ja kaupunkirakenteen/Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu-palvelun sekä liikenne ja kadut-palvelun kanssa.
- 10 Tontinomistaja vastaa kustannuksellaan tonttia palvelevien pelastusreittien ja -paikkojen suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta.
- 11 Kaupunki vastaa kaavamuutoksen alueen tarvitseman uuden kunnallistekniikan suunnittelemisesta ja rakentamisesta erikseen

laadittavien aikataulujen mukaisesti. Suunnitelmat laaditaan yhteistyössä tontinomistajan kanssa.

- 12 Tontinomistaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan omistamiensa tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien (mm. maanalaiset johdot, ajo- ja kulkuyhteydet, pelastustiet) rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä niiden perustamisista tonteilla ja yleisillä alueilla.
- Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteista, yhteisjärjestelyistä eikä tonttien toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista ja kustannuksista.
- 13 Tontinomistaja on velvollinen suorittamaan omistamiensa tonttien suunnittelun tiiviissä yhteistyössä kaupungin Vuosaaren aluetyöryhmän sekä rakennusvalvontaviraston kanssa. Suunnitelmat pysäköinti-, hulevesi-, pelastustie- ym. järjestelyineen tulee hyväksyttäväksi aluetyöryhmässä ennen rakennusluvan hakemista.
- 14 Kaupunki sitoutuu vuokraamaan tontinomistajan määräämälle kaavamuutoksen mukaisen Maustetehtaankadun maanalaisen tilan (map), johon saa sijoittaa kortteleita 54186 ja 54187 palvelevan pysäköintilaitoksen, maanalaisia pysäköintitiloja varten kaupungin tavanomaisin ehdoin.
- 15 Jos tontinomistaja toteuttaa rakennuskohteen täyttämättä kohdan 6 mukaista rakennusvelvoitetta, ilman että tontinomistajaa tai tahoa, jolle alue on luovutettu toteutettavaksi, olisi siitä vapautettu, eikä korjaa menettelyään 30 päivän kuluessa saatuaan siitä kaupungilta kirjallisen ilmoituksen, tontinomistajan tulee suorittaa kaupungille sopimussakko, joka on määrältään 438 000 euroa. Mikäli tontinomistaja toteuttaa kohdan 6 mukaista rakennusvelvoitetta, mutta kuitenkin vähemmän kuin noin 6 000 k-m², suhteutetaan sopimussakon määrä vastaamaan täyttämättä jätetyn rakennusvelvoitteen määrää. Tontinomistajalla ei ole sopimussakon ylittävää vahingonkorvausvastuuta.
- Jos tontinomistaja ei muutoin noudata, mitä tässä sopimuksessa on sovittu, eikä korjaa menettelyään 30 päivän kuluessa saatuaan siitä kaupungilta kirjallisen ilmoituksen, tontinomistajan tulee suorittaa kaupungille kulloinkin sopimussakko, joka on määrältään 100 000 euroa.
- 16 Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, elleivät osapuolet erikseen sovi riidan saattamisesta välimiesoikeuden ratkaistavaksi.
- 17 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta Helsingin kaupunginhallitus ja sopimus tulee voimaan kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Helsingissä, päivänä kuuta 2018

Paulig Ab
Helsingin kaupunki

Liite

Kartta