

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Osapuoli A Osakeyhtiö Heikkiläntie 8
Y-tunnus 0222931-9
c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKI

(jäljempänä Maanomistaja)

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

(jäljempänä Kaupunki)

Osapuoli C JM-Suomi Oy
Y-tunnus 1974161-8
Hevosenkentä 3
02600 ESPOO

(jäljempänä Toteuttaja)

Kaupungin päätös

Tonttipäällikkö pp.mm.2024 (§ xxx)

Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.

Sopimuksen tarkoitus

Sopimus on osa FIM Tonttirahasto I Ky:n omistamien yhtiöiden sopimuskonaisuudesta (jäljempää Sopimusalue), joka muodostuu seuraavista yhtiöistä ja niiden omistamista kiinteistöistä:

- Osakeyhtiö Heikkiläntie 8: kiinteistö 91-31-111-1 (1 600/5 571*)
- Osakeyhtiö Vattuteva: kiinteistöt 91-31-118-13 ja 91-31-118-14 (3 971/5 571*)

*) osuus Sopimusalueen kokonaispinta-alasta

Sopimuskokonaisuus on neuvoteltu yhdessä molempien edellä mainittujen Sopimusalueen maanomistajien ja Toteuttajan kanssa, joka vastaa Sopimusalueen toteuttamisesta. Molempien maanomistajien kanssa on tehty oma maankäyttösopimus koskien kyseisen maanomistajan omistamia kiinteistöjä. Maankäyttösopimusten ehtojen määrittelyssä Kaupunki on kuitenkin arvioinut maankäyttösopimuksia yhtenä kokonaisuutena koska Sopimusalueen kiinteistöillä on sama omistajataho.

Selvyyden vuoksi todetaan, että FIM Tonttirahasto I Ky ja Toteuttaja ovat ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista solmineet ”Osakkeiden kaupan esisopimus” -nimisen sopimuksen, joka tulee voimaan, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja Kaupungin tätä sopimusta koskevan hyväksyvä päätös on tullut lainvoimaiseksi. Kyseinen sopimus velvoittaa Toteuttajan ostamaan Maanomistajan kaikki osakkeet FIM Tonttirahasto I Ky:ltä edellyttäen, että tämän sopimuksen mukainen kaavamuuotos ja Toteuttajan hanketta koskeva rakennuslupa tulevat lainvoimaisiksi ja kuitenkin viimeistään yhden (1) vuoden kuluttua kaavamuuotoslainvoimaiseksi tulemisesta. Lisäksi kyseinen sopimus velvoittaa Toteuttajan huolehtimaan kaikkien tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä sekä omasta että Maanomistajan puolesta. Kyseinen sopimus pysyy voimassa, kunnes jompikumpi seuraavista on tapahtunut: (a) Maanomistajan osakkeiden kauppa on pantu täytäntöön tai (b) tämän sopimuksen voimassaolo on päättynyt.

Maankäyttösopimus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun sekä kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 antaman päätöksen mukaisesti, että Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja sopii asemakaavan muutoksen nro 12701 toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-31-111-1 (Lauttasaari, Vattuniemi).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee Lauttasaaren Vattuniemessä sijaitsevia nykyisiä teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistokäytössä olevia tontteja sekä yleisiä alueita, joiden käyttötarkoitus muuttuu pääosin asuinkäyttöön.

Kaavamuuotos mahdollistaa Maanomistajan rakennetun liiketontin (L) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueen tontiksi (AK), jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 560 k-m².

Sopimuskorvaus (v)

Sopimusalueen maankäyttökorvaus on yhteensä 3 250 000 euroa, joka Sopimusalueen maanomistajien esityksen mukaisesti jaetaan maanomistajien kesken pinta-alojen suhteessa. Maanomistajan osuus on 1 600/5 571, jonka perusteella Kaupungille on suoritettava korvausta 933 000 euroa. Maanomistaja ja Toteuttaja ovat sopineet, että Toteuttaja suorittaa em. korvauksen Kaupungille.

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

Vaihtoehtoisesti korvaus voidaan maksaa kahdessa erässä. Ensimmäinen erä 533 000 euroa maksetaan neljän kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta. Toinen erä 400 000 euroa maksetaan viimeistään ensimmäisen erän maksuvuotta seuraavan vuoden loppuun mennessä.

Rahakorvauksen maksueriä korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa. Ensimmäisen erän korotus lasketaan sopimuksen allekirjoituspäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korvauksen toista erää korotetaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta maksupäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Maksuerät pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Sopimuskorvauksen vakuus (v)

Sopimusalueen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi Toteuttaja antaa Kaupungille yhden yhteensä 3 250 000 euron suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden (so. kyseinen vakuus koskee sekä Osakeyhtiö Vattutevan, Helsingin kaupungin ja JM-Suomi Oy:n välillä solmittua ”Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus” -nimistä sopimusta että Osakeyhtiö Heikkiläntie 8, Helsingin kaupungin ja JM-Suomi Oy:n välillä solmittua ”Maankäyttösopimus” -nimistä sopimusta). Selvyyden vuoksi todetaan, että Toteuttajan tämän kohdan mukaisesti asettama vakuus turvaa myös Osakeyhtiö Vattutevan ja Osakeyhtiö Heikkiläntie 8 sopimusvelvoitteet, jotka perustuvat edellä mainittuihin sopimuksiin. Siltä osin kuin Toteuttaja jättäisi maankäyttökorvaukset suorittamatta tai AM-velvoitteet täyttämättä perii Kaupunki saatavan Toteuttajalta tai tämän asettamasta vakuudesta.

Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa maankäyttökorvausta ja AM-velvoitetta koskevan vakuuden Toteuttajalle, kun maankäyttömaksut on maksettu ja Kaupungille on toimitettu selvitys AM-ohjelmaan perustuvien velvoitteiden täyttymisestä sekä esisopimuksen mukainen lopullinen kiinteistökaupan kaupparakka on allekirjoitettu. Vakuudenantajan pyynnöstä, Kaupunki muuttaa ja vapauttaa vakuutta osissa velvoitteiden täytyttyä.

Yllä todetusta riippumatta, yllä yksilöidyn vakuuden määrä vähennetään 2.385.000 euroon, kun: (i) Osakeyhtiö Heikkiläntie 8, Helsingin kaupungin ja JM-Suomi Oy:n välillä solmitun ”Maankäyttösopimus” -nimisen sopimuksen kohdan ”Sopimuskorvaus (v)” mukaisen maankäyttökorvauksen ensimmäistä erää (määrältään 533 000 euroa per ko. sopimuksen allekirjoituspäivä) vastaava määrä on suoritettu korotuksineen ja (ii) Osakeyhtiö Vattutevan, Helsingin kaupungin ja JM-Suomi Oy:n välillä solmitun ”Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus” -nimisen sopimuksen kohdan ”Sopimuskorvaus (v)” mukaisen maankäyttökorvauksen ensimmäistä erää (määrältään 800 000 euroa per ko. sopimuksen allekirjoituspäivä) vastaava määrä on suoritettu korotuksineen.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto aluerakentamisyksiköllä on kokonaisvastuu kaava-alueen toteuttamisen koordinoinnista. Toteuttaja on

velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan alueen yhteistyössä kaupungin kanssa.

Toteuttaja on velvollinen noudattamaan rakentamisvaiheessa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja niistä mahdollisesti myönnettyjä poikkeuksia sekä rakentamiseen liittyviä muita viranomaismääräyksiä.

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeidensa toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan omistamansa tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyjen perustamisesta.

Kaupunki ei vastaa mistään Toteuttajan/Maanomistajan hankkeiden toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Ilmastonmuutoshillintä

Toteuttaja sitoutuu noudattamaan asemakaavan ilmastonmuutoshillintää ja sopeutumista koskevia määräyksiä ja rakennusaikana voimassa olevia HNH 2035 toimenpideohjelman mukaisia rakentamiseen ja käyttöön liittyviä, rakennusluvan yhteydessä täsmentyviä toimenpiteitä.

Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

Toteuttaja suunnittelee ja toteuttaa kustannuksellaan omistansa alueiden osalta tarvitsemansa uuden kunnallistekniikan mahdollisine liittymismaksuineen ao. verkonomistajan ohjeita noudattaen.

Mikäli Toteuttajan hanke edellyttää Maanomistajan maalla sijaitsevien kunnallisteknisten johtojen poistamista tai siirtämistä, Toteuttaja/Maanomistaja toteuttaa ne kustannuksellaan liitospisteeseen saakka ao. verkonomistajan ohjeita noudattaen

Muut ehdot

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos Maanomistajan alueiden osalta vastaa olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaavamuutosehdotusta nro 12701/18.1.2024 ja kaavamuutos saa lainvoiman.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2028 mennessä, tämä sopimus raukeaa, eikä osapuolilla ei ole sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan. Kaupunki palauttaa tällöin myös hallussaan olevan vakuuden Toteuttajalle.

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimuksen kohteen tai osia siitä kolmannelle, sitoutuu Maanomistaja sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat veloitteet luovutuskirjaan.

Mikäli Maanomistaja ja/tai Toteuttaja eivät noudata tämän sopimuksen ehtoja, eikä kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, Maanomistaja ja/tai Toteuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kunkin ehdon rikkomisesta sata-tuhatta (100 000) euroa.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin kärjäoikeudessa.

Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta tonttipäällikkö ja sopimus tulee voimaan, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.

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

Helsingissä, päivänä -kuuta 2024

Osakeyhtiö Heikkiläntie 8

Helsingin kaupunki

JM-Suomi Oy