

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Osapuoli A                   Asunto Oy Melkonkatu 7  
Y-tunnus 0120211-4  
c/o Walttari Oy  
Lauttasaarentie 52  
00200 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)

Kaupungin päätös        Tonttipäällikkö pp.mm.2024 (§ xxx)

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

Sopimuksen tarkoitus

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 12494 toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-31-136-1 (Lauttasaari, Vattuniemi)

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin lisärakentamisen, kun tontille on osoitettu uutta rakennusoikeutta 3 230 k-m<sup>2</sup> kahdeksankerroksisen asuin-kerrostalon rakentamiselle. Tontin olemassa oleville kahdelle rakennukselle on kummallekin osoitettu kaavassa rakennusoikeutta 2 770 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus tulee olemaan e=1,9.

## Esisopimus määräalasta tontista 91-31-136-1

Maanomistaja on 17.6.2020 (muutettu 16.1.2023 ja jatkettu 23.11.2023) allekirjoittanut kiinteistökaupan esisopimuksen (jäljempänä "Esisopimus"), määräalasta tontista 91-31-136-1, jossa ostajana on Hartela Etelä-Suomi Oy/ perustettavan yhtiön tai rahasto (jäljempänä "Toteuttaja"). Esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa Maanomistaja siirtää ko. tontin osalta tämän maankäyttösopimuksen Maanomistajan velvoitteet ko. tontin ostajalle lukuun ottamatta maankäyttökorvauksen maksuvelvoitetta ja maankäyttökorvauksen vakuutta, josta vastaa Maanomistaja. Em. vuoksi Hartela Etelä-Suomi Oy allekirjoittaa osaltaan tämän maankäyttösopimuksen tulevan ostajan/toteuttajan roolissa hyväksyen asuinrakennusten tonttiin 91-31-136-1 liittyvien muiden kuin maankäyttökorvauksen maksua ja vakuuden koskevien velvoitteiden siirron vastuulleen edellyttäen, että Esisopimuksen mukainen kiinteistökauppa toteutuu. Mikäli Toteuttaja vetäytyy esisopimuksen mukaisesta kiinteistökaupasta, Toteuttajan tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet siirtyvät Maanomistajalle.

### Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 1 111 000 euroa.

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

### Sopimuskorvauksen vakuus(v)

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-31-136-1 siirtämällä kaupungille tonttiin vahvistetuista yhteensä 1 111 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Kaupungin hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle, kun maankäyttömaksu on maksettu.

### Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto aluerakentamisyksiköllä on kokonaisvastuu kaava-alueen toteuttamisen koordinoinnista. Toteuttaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan alueen yhteistyössä kaupungin kanssa.

Toteuttaja sitoutuu noudattamaan Helsingin kaupungin kulloinkin voimassa olevaa rakennusten hiilijalanjälki laskentaohjeistusta. Rakennusten hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusluvan jättämisen ajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Vaatimus koskee käyttötarkoituksiluokan 2 mukaisia asuinkerrostaloja (=kerroksia vähintään kolmessa kerroksessa). Muissa kohteissa noudatetaan vähintään kulloinkin voimassa olevaa viranomais määräysten mukaista hiilijalanjäljen ohjearvoa.

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 Maanomistajan/Toteuttajan hankkeiden toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

#### Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

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

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

#### Muut ehdot

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuuos vastaa tontin osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaavamuuosohdotusta nro 12494/22.11.2022 ja kaavamuuos saa lainvoiman.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei muusta kuin Maanomistajasta tai Toteuttajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2028 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 vakuuden Maanomistajalle.

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

Mikäli Maanomistaja tai Toteuttaja ei noudata tämän sopimuksen ehtoja, eikä kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, Maanomistaja tai Toteuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kunkin ehdon rikkomisesta enintään satatuhatta (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 Hartela Etelä-Suomi Oy:lle

Helsingissä,    päivänä    -kuuta 2024

Asunto Oy Melkonkatu 7

Helsingin kaupunki

Hartela Etelä-Suomi Oy