

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

OSAPUOLET

Osapuoli A Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17
Y-tunnus 0110898-8
Itälahdenkatu 18 C
00210 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

Sopimus on osa JMB Kiinteistöt Oy:n omistamien yhtiöiden sopimuskokouksesta (jäljempänä Sopimusalue), joka muodostuu seuraavista yhtiöistä ja niiden omistamista kiinteistöistä:

- Kiinteistö Oy Lauttateva: kiinteistö 91-31-119-19
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17: kiinteistö 91-31-131-10
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 20: kiinteistö 91-31-119-9
- Asunto Oy Helsingin Luistin: määräosa 3 900/13 350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- Asunto Oy Helsingin Piruetti: määräosa 6 515/13 350 kiinteistöstä 91-31-118-18

- Asunto Oy Helsingin Hokkari: määräosa 2 935/13 350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- JMB IL22B Oy: rakennus kiinteistöllä 91-31-118-18
- Kiinteistö Oy Melkonkatu 26: kiinteistö 91-31-131-14
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22 A: kiinteistö 91-31-118-17

Sopimuskokonaisuus on neuvoteltu yhdessä kaikkien edellä mainittujen Sopimusalueen maanomistajien kanssa. Kunkin maanomistajan kanssa on tehty oma maankäyttösopimus koskien kyseisen maanomistajan omistamaa kiinteistöä ja kunkin maanomistajan velvollisuudet maankäyttösopimusten alla ovat erilliset ilman mitään yhteisvastuuta. Maankäyttösopimusten ehtojen määrittelyssä Kaupunki on kuitenkin arvioinut maankäyttösopimuksia yhtenä kokonaisuutena ja sen johdosta maankäyttösopimusten ehdot saattavat poiketa siitä, millaiset ehdot niihin olisi neuvoteltu puhtaasti yksinään.

I 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 91-31-131-10 (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.

Kaavamuutos mahdollistaa Maanomistajan rakennetun toimistorakennusten tontin (KT) lisärakentamisen. Kaavaratkaisussa on uudisrakentamiseen osoitettua toimitilaa 6 000 k-m² ja mikäli tontilla sijaitseva rakennus säilytetään, kaavamääräys sallii 3 000 k-m²:n suuruisen lisärakentamisen.

Sopimuskorvaus (v)

Sopimusalueen maankäyttökorvaus on yhteensä 6 954 000 euroa, joka alueen maanomistajien esityksen mukaisesti jaetaan maanomistajien kesken pinta-alojen suhteessa. Maanomistajan osuus kokonaiskorvauksesta on 3 540/25 368, jonka perusteella Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 970 400 euroa.

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

Vaihtoehtoisesti korvaus voidaan maksaa kahdessa erässä. Ensimmäinen erä 470 400 euroa maksetaan neljän kuukauden kuluessa asemakaavan

lainvoimaistumisesta. Toinen erä 500 000 euroa maksetaan ensimmäisen erän maksuvuotta seuraavan vuoden loppuun mennessä.

Toinen maksuerä on mahdollista suorittaa ennen eräpäivää. Maanomistajan tulee ilmoittaa kuukautta ennen Kaupungille aikaistetusta eräpäivästä.

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. Korotuserät pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Sopimusvelvoitteiden vakuus (v)

Tämän sopimuksen ja Sopimusalueen muiden maanomistajien sopimusten mukaisten velvoitteiden vakuudeksi Kiinteistö Oy Lauttateva ja Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 20 asettavat yhteensä 8 580 000 euron suuruiset kiinteistökiinnitykset tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden (esim. takaus).

Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa Sopimusalueen velvoitteita koskevan vakuuden vakuudenantajalle, kun maankäyttökorvaukset on maksettu ja Kaupungille on toimitettu selvitys AM-ohjelmaan perustuvien velvoitteiden täyttymisestä sekä esisopimusten mukaisten kiinteistökauppojen lopulliset kaupakirjat on allekirjoitettu.

Kaupunki voi vakuudenantajan pyynnöstä muuttaa ja vapauttaa vakuutta osissa velvoitteiden täytyttyä.

Asemakaavan toteuttaminen

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

Kaupunki vastaa kustannuksellaan kaavamuutosalueen yleisten alueiden suunnittelemisesta ja toteutuksesta erikseen laadittavien aikataulujen mukaisesti. Periaatteena on, että yleisten alueiden toteutus ja johtosiirrot pyritään toteuttamaan alueen asuntorakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

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 omistamansa tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyjen perustamisesta.

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

Ilmastonmuutoshillintä

Maanomistaja 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

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

Mikäli Maanomistajan hanke edellyttää Maanomistajan maalla sijaitsevien kunnallisteknisten johtojen poistamista tai siirtämistä, maanomistaja toteuttaa ne kustannuksellaan liittospisteeseen 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 31.12.2030 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. Maanomistaja vastaa kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttamisestä.

Mikäli Maanomistaja ei noudata tämän sopimuksen ehtoja, eikä kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, Maanomistaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakona kunkin ehdon rikkomisesta 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 käräjäoikeudessa.

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

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

Helsingissä, päivänä -kuuta 2024

Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17

Helsingin kaupunki