

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

### OSAPUOLET

Osapuoli A                      Asunto Oy Helsingin Piruetti  
Y-tunnus 3271954-6  
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

Kaupunkiympäristölautakunta 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 sopimuskokonaisuudesta (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

Määräosa 6 515/13 350 kiinteistöstä 91-31-118-18 (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.

Kaavamuuos mahdollistaa Maanomistajan rakennetun toimitilatontin (K) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueen tontiksi (AK). Muutoksessa määräosa muodostaa osan asuinkerrostalojen tontista 91-31-118-20. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 28 255 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta on 27 050 k-m<sup>2</sup> ja toimisto- ja liiketilaa 1 205 k-m<sup>2</sup>. Maanomistajan määräosaa vastaava osuus koko tontin rakennusoikeudesta on 5 867 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrostalojen rakennusoikeus on 5 691 k-m<sup>2</sup> ja 176 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja liiketilaa.

### Sopimuskorvaus (v)

Sopimusalueen maankäyttökorvaus on yhteensä 6 954 000 euroa, joka alueen maanomistajien esityksen mukaisesti jaetaan maanomistajien kesken pinta-alojen suhteessa. Kiinteistön 91-31-118-18 osuus Sopimusalueesta on 4 600/25 368, josta Maanomistaja omistama määräosa on 6 515/13 350. Tämän mukaan Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 615 400 euroa.

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

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä kaavan lainvoimaisuuspäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus lasketaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korotus 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 täytymisestä 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

Lisäksi maankäyttö sopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevia, molemmille sopimusosille yhteisiä ehtoja.

## II KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Maanomistaja ja Kaupunki ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle tai määräämälleen liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti määräosan 6515/13500 kiinteistön 91-414-1-618 noin 508 m<sup>2</sup>:n suuruisesta määräalasta liitettäväksi AK-tonttiin 91-31-118-20.

Kauppahinta esisopimuksen allekirjoitushetkellä on 969 000 euroa. Lopullista kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus lasketaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava ilman aiheetonta viivytystä maanomistajan ilmoituksen jälkeen, mutta kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

## III MOLEMMILLE SOPIMUSOSILLE YHTEISET 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 täyttämistä.

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

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

Helsingissä, päivänä -kuuta 2024

Asunto Oy Helsingin Piruetti

Helsingin kaupunki

Liite 1 Kaupunkikirjaluonnos

#### JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että N.N. Maanomistajan puolesta sekä Helsingin kaupungin puolesta NN ovat allekirjoittaneet tämän maankäytösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kaupunkikirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä xx. päivänä -kuuta 2024

# KAUPPAKIRJA

## OSAPUOLET

### Myyjä

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

(jäljempänä "Myyjä")

### Ostaja

Asunto Oy Helsingin Piruetti  
Y-tunnus 3271954-6  
Itälahdenkatu 18 C  
00210 HELSINKI

(jäljempänä "Ostaja")

## KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristölautakunta pp.mm.2024 (xxx §)

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

## PERUSTE

Kauppa perustuu asemakaavan muutoksen nro 12701 liittyvään Myyjän ja Ostajan väliseen maankäyttösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen (EDxxxx).

## KAUPAN KOHDE

Kunta: Helsinki  
Kiinteistöt: määräosa 6 515/13 350 kiinteistön 91-414-1-618 noin 508 m<sup>2</sup>:n suuruisesta määräalasta

Osoite: Itälahdenkatu 22 b

Määräala muodostaa osan asemakaavan muutoksen nro 12701 mukaisesta AK-tontista 91-31-118-20.

Kauppan kohde on merkitty liitteenä 1 olevaan karttaan nro NA51/23020.

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta on yhdeksänsataakuusikymmentäyhdeksäntuhatta euroa (969 000 + korotus).

Kauppahintaa korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa siten, että korotus lasketaan esisopimuksen allekirjoituspäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Kauppahinta korotuksineen pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

## MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut kauppahinnan kokonaisuudessaan Myyjän ilmoittamalle kaupungin pankkitilille nro FI06 8000 1200 0626 37/Danske Bank Oy (maksutunnus TO XXXX).

Koko kauppahinta kuitataan tämän Kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi.

## OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta maksettu.

## KIINNITYKSET JA RASITTEET SEKÄ MUUT KÄYTTÖOIKEUDET JA RASITUKSET

Kaupan kohteet myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista vapaana.

## VEROT JA MAKSUT

Myyjä vastaa kaikista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Myyjä vastaa kaupan kohteen kaupantekovuodelta maksuun pantavasta maapohjaa koskevasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostaja vastaa kohteiden tonttijakoihin ja lohkomisiin liittyvistä kustannuksista.

Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

## ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuuto- ja rasiustodistus luovutuksen kohteesta
- kiinteistörekisteriote luovutuksen kohteesta
- kaavakartat ja -määräykset
- naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat ja -määräykset
- johtokartta
- Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Vattuniemen keskus, Vahanen Environment Oy, 13.12.2019

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki kaupan kohteesta tiedossa olevat tiedot, joilla saattaisi olla vaikutusta Ostajan tekemään ratkaisuun ja vastaa siitä, että kyseiset tiedot pitävät paikkansa.

## KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteena olevan alueen sekä rajat. Ostaja on todennut alueen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja. Ostaja on tietoinen, että myytävällä alueella sijaitsee aluetta palvelevia siirrettäviä johtoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostajalla ei Maakaaren 2 luvun 22 §:n tarkoittamalla tavalla ole ollut erityistä syytä tarkistaa Myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.

## MAAPERÄEHTO

Myytävällä alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Alueen läheisyydessä on ollut mm. teollisuuskiinteistöjä ja toimitiloja, joissa on ollut myös maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä alueella ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myytävä alue on osa laajempaa aluetta, jolla on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Vattuniemen keskus, Vahanen Environment Oy, 13.12.2019). Tutkimuksessa todettiin myytävän alueen läheisyydessä ylemmän ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Riippumatta Ostajan tietoisuudesta, Myyjä vastaa kaupan kohteen maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta ja maaperässä olevien jätteiden poistamisesta seuraavien tarkennusten mukaisesti:

- Mikäli kaupan kohteessa ilmenee tarvetta pilaantumiseen liittyville puhdistustoimenpiteille (ml. maanvaihtotoimenpiteille) tai jätteiden poistoon liittyville toimenpiteille, Ostajan on oltava yhteydessä Myyjään ilman aiheetonta viivytystä.
- Ostajan ja Myyjän tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä sopia suoritettavista toimenpiteistä.
- Myyjä vastaa puhdistustoimenpiteistä aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista.
- Myyjän vastuu ei koske tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen tapahtunutta uutta pilaantumista, eikä Ostajan vuokrasuhteen aikana aiheutunutta pilaantumista, eikä myöskään sellaista pilaantumista, joka on aiheutunut Ostajan (tai JMB Kiinteistöt Oy konsernin muiden yhtiöiden tai näiden lukuun toimineen) toiminnasta.
- Ostaja vastaa kustannuksellaan vanhojen rakenteiden, kuten johtojen, putkien, pylväiden ja asfaltin poistamisesta. Myyjä vastaa kuitenkin kustannuksellaan Itälahdenkadun varrelta siirrettävien yhdyskuntateknisen huollon verkoston siirtokustannuksista.
- Mikäli maaperässä todetaan jätteitä (pois lukien edellä mainitut rakenteet) ja niiden poistamisesta aiheutuvat kustannukset ylittävät 20 000 euroa (alv 0%), vas-



taa Myyjä jätteen poistosta aiheutuvista kustannuksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että jos em. kustannukset ylittävät 20 000 euroa, vastaa Myyjä koko summasta alkaen ensimmäisestä eurosta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä tiedostaa kaupan kohteen tulevan asuinkäyttöön. Mahdollinen pilaantuminen puhdistetaan tulevan käytön edellyttämään tasoon.

Edellä mainittu Myyjän vastuu ja korvausvelvollisuus on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Myyjä ei vastaa maaperän eikä veden puhdistamisesta eikä jätteen poistosta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksistä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

## IRTAIMISTO

Tämän luovutuksen yhteydessä ei ole luovutettu irtaimistoa eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

## ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

**Liitteet** Liite 1 Kartta NA51/23020

Helsingissä xx. päivänä -kuuta 2024.

Helsingin kaupunki

Asunto Oy Helsingin Piruetti

N.N.

N.N.

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että NN ostajan, Asunto Oy Helsingin Piruetin ja NN myyjän, Helsingin kaupungin puolesta, ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Helsingissä xx. päivänä -kuuta 2024.

31112

9

1

31K

Wavulinintie

4

14

13

414-1-618

24

12

22b

40

15.95

414-1-618

508 m<sup>2</sup>

31.89

31.86

15.92

Itälahdenkatu

31K

13

27

14

25

31118

18

17

22a

414-1-618

42

41

31118

18

17

22a

414-1-618

Kunta

Kaupunginosa

Helsinki

31. Lauttasaari

Kortteli

Laskija:

Karttalehti:

31118

RSu

671493

Kaupunki luovuttaa maanomistajalle määräosan  
6 515/13 350 kiinteistön 91-414-1-618  
noin 508 m<sup>2</sup>:n suuruisesta määräalasta  
asemakaavan muutoksen nro 12701 mukaiseen  
AK-tonttiin 91-31-118-20.



Helsingissä 09.03.2023