

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSESTA**OSAPUOLET A**

Kiinteistö Oy Design House
Y-tunnus 2696273-4

Kiinteistö Oy Helsingin Värjäämö
Y-tunnus 2696265-4

Kiinteistö Oy Insinöörinkatu
Y-tunnus 0533536-0

(jäljempänä maanomistaja)

B

Helsingin kaupunki, jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä kaupunki)

KAUPUNGIN PÄÄTÖS Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunginhallitus

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Maanomistaja ja kaupunki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun perusteella maanomistajan omistamien Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43052 tontin 6 (kiinteistötunnus 91-43-52-6) sekä määräalojen 91-43-52-5-M601 ja 91-43-52-5-M602 asemakaavan muutosehdotukseen 12481 (jäljempänä kaavamuuotos) ja sen toteutukseen liittyen seuraavaa:

1 Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 2 055 000 euroa.

Korvaus maksetaan yhdessä erässä neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös.

Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä maksupäivään kaksi prosenttia vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

Maanomistajan tulee ilmoittaa poikkeamispäätöksestä kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttiyksikölle kuukauden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Tämän sopimuksen kohtien 1 ja 8 mukaisten velvoitteiden vakuudeksi maanomistaja luovuttaa Sponda Oyj:n antaman 2 055 000 euron suuruisen omavelkaisen takauksen tai Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän muun vakuuden kaupungin hyväksymällä etuoikeudella.

Vakuutta vapautetaan mahdollisimman nopeasti siten, että jäljellä oleva vakuus kattaa kulloinkin suorittamatta olevat mainittujen kohtien mukaiset velvoitteet.

Vastuu tämän sopimuksen kohtien 1 ja 8 mukaisista maanomistajan velvoitteista jakautuu seuraavien osuuksien mukaisesti:

Kiinteistö Oy Design House	2058 / 6548
Kiinteistö Oy Helsingin Värjäämö	2130 / 6548
Kiinteistö Oy Insinöörinkatu	2360 / 6548

- 2 Maanomistaja sopii kaavamuutoksen mukaisen omistamansa korttelialueen osalta rakentamisen mahdollisesti edellyttämistä nykyisten johtojen siirroista kyseisten johtojen omistajien kanssa.

Kaupunki ei vastaa maanomistajan sopimuksentekohetkellä omistamalla asemakaavamuutoksen mukaisella korttelialueella olevien johtojen mahdollisista siirtokustannuksista.
- 3 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman maanomistajan omien alueiden osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 28.11.2017 hyväksymässä muodossa.
- 4 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa ei tulisi lainkaan voimaan 31.12.2023 mennessä, noudatettavasta jatkomenettelystä sovitaan 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.

- 5 Mikäli maanomistaja luovuttaa mainitun tontin tai osia siitä kolmannelle, maanomistaja sitoutuu sisällyttämään tämän sopimuksen hänelle kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Maanomistaja vastaa kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä siihen asti, että Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu on hyväksynyt velvoitteiden siirtämisen uudelle maanomistajalle.
- 6 Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, elleivät osapuolet erikseen sovi riidan saattamisesta välimiesoi-keuden ratkaistavaksi.
- 7 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta kaupunginhallitus, ja sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
- 8 AM-ohjelma (v)

Kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaan yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista kaupunginosa- ja korttelitasolla pyritään ohjaamaan maankäyttösopimuksilla.

1 ARA (v)

Maanomistaja täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi noin 2 800 k-m² valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.

Kaupunki hyväksyy sen, että edellä todettu rakentamisvelvoite voidaan täyttää myös osin tai kokonaan korttelissa 43052 maanomistajan tämän sopimuksen allekirjoittamishetkellä omistaman alueen ulkopuolella, jos korttelin maanomistajat niin sopivat.

Maanomistaja maksaa kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä tuotannosta 218 euroa/k-m².

Maanomistaja täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi noin 2 700 k-m² ns. välimuodon rakentamista, johon kuuluvat osaomistusasunnot, asumisoikeusasunnot ja lyhyen korkotuen asunnot. Myös rakennuttajan oma malli on mahdollinen.

Kaupunki hyväksyy sen, että edellä todettu rakentamisvelvoite voidaan täyttää myös osin tai kokonaan korttelissa 43052 maanomistajan tämän sopimuksen allekirjoittamishetkellä omistaman alueen ulkopuolella, jos korttelin maanomistajat niin sopivat.

Maanomistaja maksaa kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä tuotannosta 130 euroa/k-m².

9 Pysäköintipaikat naapurikorttelissa

Kaupunki sitoutuu osoittamaan omistamansa korttelin 43084 alueelta korttelin 43052 maanomistajille korttelia 43052 palvelevia autopaikkoja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla, kuitenkin yhteensä enintään 100 kappaletta. Mikäli maanomistaja tulee kortteliin 43084 rakennettavan pysäköintilaitoksen/pysäköintiyhtiön osaomistajaksi, maanomistaja osallistuu saamiensa autopaikkojen mukaisella osuudella pysäköintilaitoksen todellisiin rakentamiskustannuksiin. Jos korttelia 43052 palvelevat autopaikat luovutetaan kaupungin tai kaupungin osoittaman tahon toteuttamasta pysäköintilaitoksesta vuokraamalla, autopaikoista maksetaan korvauksena käypää markkinavuokraa. Maanomistajalla on oikeus ilman eri korvausta toteuttaa kortteliin 43052 haettavien rakennuslupien edellyttämät autopaikat tilapäisesti maantasopaikkoina korttelin 43084 alueelle ja käyttää niitä siihen asti kun kortteliin 43084 toteutettava pysäköintilaitos on valmistunut ja pysyvät autopaikat on luovutettu maanomistajalle.

ESISOPIMUS

Maanomistaja ja kaupunki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun perusteella maanomistajan omistamien Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43052 tontin 6 (kiinteistötunnus 91-43-52-6) sekä määräalojen 91-43-52-5-M601 ja 91-43-52-5-M602 asemakaavan muutosehdotukseen 12481 (jäljempänä kaavamuuotos) ja sen toteutukseen liittyen seuraavaa:

- 1 Kiinteistö Oy Design House luovuttaa kaupungille korvauksetta määräalasta 91-43-52-5-M601 katualueeseen 91-43-9901-0 noin 633 m².

Kiinteistö Oy Helsingin Värjäämö luovuttaa kaupungille korvauksetta määräalasta 91-43-52-5-M602 katualueeseen 91-43-9901-0 noin 428 m².

Kaupunki luovuttaa maanomistajalle tai sen määrämälle yleisestä alueesta 91-43-9901-0 korttelin 43052 tonttiin 10 noin 33 m² suuruisen määräalan 63 400 euron kauppahinnalla. Määräala vastaa rakennusoikeutta 82 k-m² AK (650 eur/ k-m²), 22 k-m² liiketilaa (400 eur/ k-m²) ja 4 k-m² monikäyttötilaa (325 eur/k-m²).

- 2 Kaupungin luovuttaman määräalan kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä maksupäivään kaksi prosenttia vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.
- 3 Kartta luovutettavista alueista on sopimuksen liitteenä.
- 4 Luovutuskirjat maanomistajan luovuttamista alueista on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- 5 Omistusoikeus ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyvät luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä.
- 6 Muutoin luovutuksessa noudatetaan edellä olevan sopimuksen ehtoja ja kaupungin hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

Tätä sopimusta ja esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kaupungille, yksi maanomistajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun päivänä 2019

Helsingin kaupunki

Kiinteistö Oy Design House

Kiinteistö Oy Helsingin Värjäämö

Kiinteistö Oy Insinöörinkatu

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKI MITTAUSPALVELUT 1:500 Kartta n:o NA51/18023

Kunta	Kaupunginosa	Laskija:	Karttalehti:
Helsinki	43. Herttoniemi	RSU	675501, 675502
Kortteli			
43052			

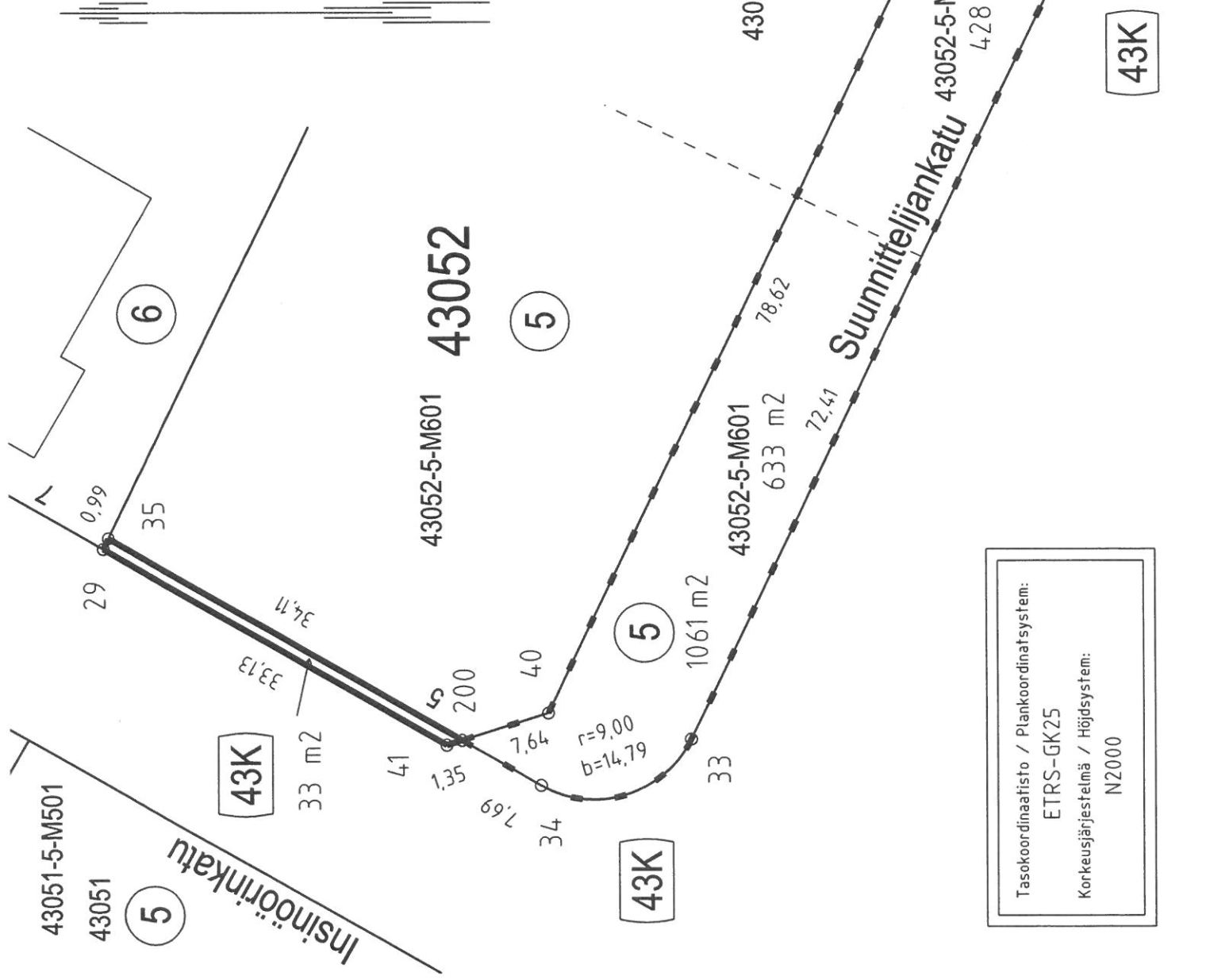
Helsingin kaupunki luovuttaa maanomistajalle tai sen määräämälle yhteensä noin 33m² suuruisen määrään yleisistä alueista 91-43-9901-0 4.3. kaupunginosan korttelin 43052 tonttiin nro 10



Maanomistaja luovuttaa Helsingin kaupungille noin 106m² suuruisen määrään kiinteistöä 91-43-52-5, johon sisältyy määräälat 91-43-52-5-M601 (Kiinteistö Oy Design House), noin 633m² ja 91-43-52-5-M602 (Kiinteistö Oy Helsingin Värjäämö), noin 428m² liitettäväksi katualueeseen 91-43-9901-0.



Helsingissä 11.9.2018



Tasokoordinaatio / Plankoordinaatiosystem:
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000