

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Osapuoli A Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt
Y-tunnus 1503388-4
PL 237
00531 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.2023 (§ 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 12649 toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-36-204-2 (Viikki).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee nykyistä toimitila-, opetus- ja tutkimuskäyttöön kaavoitettua tonttia (KYOT). Kaavamuuotos mahdollistaa rakentamattoman toimitilatontin muuttamisen asuinkäyttöön. Uutta asuntokerrosalaa on osoitettu 18 360 k-m² ja liike- ja toimistokerrosalaa on 330 k-m². Lisäksi asuinrakennusten pysäköintiä varten muodostetaan autopaikkojen korttelialueen tontti (LPA).

Maankäyttösopimus

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 1 910 000 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.

Am-ohjelma (v)

Maanomistaja täyttää kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä AM-ohjelma) hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi tontin kokonaisasuinrakennusoikeuden seuraavasti:

- 40 % tulee toteuttaa välimuodon omistusasuntotuotantona (esimerkiksi asumisoikeus, osaomistusasuminen tai muut kaupungin hyväksymät mallit) tai vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

- Loput rakennusoikeudesta tulee toteuttaa sääntelemättömänä asuntotuotantona siten, että vuokra-asuntotuotannon enimmäismäärä saa olla asuinrakennusoikeuden kokonaismäärästä enintään 60 %.

Maanomistajan on velvollinen ilmoittamaan em. asuntotuotannon kerrosalat Kaupunkiympäristön Tontit- yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

Am-velvoitteen sopimussakko (v)

Mikäli edellä todetun mukaista AM-ohjelmaan perustuvaa asuntotuotannon rakentamisvelvoitetta ei ole toteutettu viimeistään 31.12.2033, Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakkona vuokra-asuntotuotannon ylittämisestä $1,25 \times 200$ euroa/k-m² (= 250 e).

Mikäli sopimusrikkomus todetaan enintään viiden vuoden kuluessa Kaavamuutoksen lainvoimaistumisesta, sakkoa korotetaan kertoimella 1,5. Mikäli rikkomus todetaan tämän jälkeen, yksikköhintoja korotetaan kertoimella 2,0. Maanomistaja on velvollinen maksamaan mahdollisen sopimussakon Kaupungin erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu Maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu voi Maanomistajan pyynnöstä myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

AM-velvoitteen vakuus (v)

Maanomistajan ei tarvitse asettaa tässä sovittavaa AM-ohjelmaan liittyvien velvoitteiden vakuutta niin kauan kun Sopimusalue on Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Kun Maanomistaja luovuttaa sopimusalueelta tontteja kolmannelle taholle Maanomistaja sitoutuu tässä sopimuksessa sovittujen AM-ohjelman sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi perustamaan Kaupungille kiinteistöpanttioikeuden tai antamaan Helsingin kaupungin hyväksymän muun vakuuden (esimerkiksi pankkitakaus) ko. kiinteistökaupan yhteydessä. AM-velvoitteiden vakuus on yhteensä 1 836 000 euroa, joka muodostuu seuraavasti: $1,25 \times 200$ euroa/ $k\text{-}m^2 \times 7\,344$ $k\text{-}m^2$.

Kun Kaupunki on saanut selvityksen AM-ohjelmaan perustuvien asuntotuotannon velvoitteiden täyttymisestä, Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle. Kaupunki voi 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.

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

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 omistamiensa tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyjen perustamisesta.

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

Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan tarvitsemansa uuden kunnallistekniikan suunnittelemisesta ja toteutuksesta omistamiensa tulevien tonttien alueilla.

Mikäli uusi kunnallistekniikka edellyttää tonttia palvelevien olemassa olevien kunnallisteknisten johtojen poistamista, Maanomistaja toteuttaa poistot kustannuksellaan.

Muut ehdot

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos vastaa tontin osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaavamuutosehdotusta nro 12649/12.9.2023 ja kaavamuutos saa lainvoiman.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät muusta kuin Maanomistajasta 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 mahdollisesti 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 nähdessä tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä, ellei Kaupunki ole kirjallisesti hyväksynyt velvoitteiden siirtoa luovutuksensaajalle. Mikäli 1) Maanomistajan velvoitteet on jonkin Kaavamuutoksessa osoitetun tontin osalta kokonaan täytetty tai 2) velvoitteet on siirretty Kaupungin hyväksymälle kolmannelle taholle, Maanomistajan velvoitteet Kaupungille päättyvät ja Maanomistajalla on oikeus edellyttää, että tämä vahvistetaan erikseen.

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 kärjäoikeudessa.

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

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

Helsingissä, päivänä kuuta 2023

Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt

Helsingin kaupunki