

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

### OSAPUOLET

Osapuoli A  
Kiinteistö Oy Heikkiläntie 7  
Y-tunnus 0281755-9  
c/o Auratum Kiinteistöt Oy  
Aurakatu 8  
20100 TURKU

(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

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 91-31-114-9 (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) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueen tontiksi (AK). Muutoksessa tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14 585 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta on 10 835 k-m<sup>2</sup> ja toimisto- ja liiketilaa 3 750 k-m<sup>2</sup>.

#### Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 3 141 000 euroa.

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

Vaihtoehtoisesti korvaus voidaan maksaa kahdessa erässä. Ensimmäinen erä 500 000 euroa maksetaan neljän kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta. Toinen erä 2 641 000 euroa maksetaan viimeistään 12 kuukauden kuluttua kaavan lainvoimaistumisesta. 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 lainvoimaistumispäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korvauksen toista erää korotetaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta maksupäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Maksuerät 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 rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi vähintään 2 255 k-m<sup>2</sup> valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (aravuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamaan ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon.

Edellä mainittu AM-ohjelmaan perustuvaa asuntotuotannon rakentamisvelvoite tulee olla toteutettuna viimeistään 31.12.2031.

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

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu Maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä (esimerkiksi kaavavalitusten vuoksi) Maanomistajan kehittäminen ja tontit-palvelu myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan siten, että rakentamisvelvoitteen tulee olla suoritettuna kuuden vuoden kuluttua kaavamuutoksen lainvoimaistumisesta.

Maanomistajan tulee hakea uutta määräaikaa kirjallisesti viimeistään 1.10.2031.

#### AM-velvoitteen sopimussakko (v)

Mikäli edellä todetun mukaista AM-ohjelmaan perustuvaa asuntotuotannon rakentamisvelvoitetta ei ole toteutettu viimeistään 31.12.2031 Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakko seuraavasti:

- toteutumatta jääneestä ara-asuntotuotannosta 1,25 x 1 090 euroa/k-m<sup>2</sup> siltä osin kuin tuotanto jää alle 2 255 k-m<sup>2</sup>.

Sopimussakkoa korotetaan kertoimella 1,5, mikäli rikkomus todetaan viimeistään 31.12.2028, jonka jälkeen korotus tehdään kertoimella 2,0.

Maanomistaja on velvollinen maksamaan mahdollisen sopimussakon Kaupungin erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

Mikäli AM-ohjelmaan perustuvaa asuntotuotannon rakentamisvelvoitetta jatketaan Maanomistajan hakemuksen perusteella 31.12.2031 jälkeiseen aikaan siirtyy myös sakon määräytymispäivä vastaavasti.

#### AM-velvoitteen hallintamuotojen mahdolliset muutokset (v)

Mikäli tämän sopimuksen mukaiset säännellyn asuntotuotannon hallintamuodot, osa niistä ja/tai niiden vaatima rahoitus/takaus on päätetty lopettaa poliittisella tai viranomaispäätöksellä Sopimusosapuolet sitoutuvat sopimaan lakkautettujen AM-velvoitteiden muutoksesta seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Kyseinen AM-velvoitteiden sopimussakko tai soveltuva osa siitä ei lankea maksettavaksi ja AM-velvoitteiden muutos tehdään kulloinkin käytössä olevan, alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevia asuntopoliittisia tavoitteita tukevan keinovalikoiman puitteissa.
- Mahdollisen muutoksen yhteydessä tarkistetaan maankäyttökorvaus, sopimussakko, vakuus ja mahdolliset muut ehdot vastaamaan tehtävää muutosta sopimuksen alkuperäisiä periaatteita noudattaen. Maankäyttökorvaus tarkistetaan alkuperäisen sopimuksen yksikköhintoja käyttäen. Ellei uutta hallintamuotoa koskevaa yksikköhintaa ole alkuperäisessä sopimuksessa määritetty, se arvioidaan hintasuhdemenetelmää käyttäen. Hallintamuotomuutos ei kuitenkaan voi alentaa maankäyttökorvauksen määrää.

Ellei sopimusta hallintamuotomuutoksista ole syntynyt kyseiselle säännellyn asuntotuotannon valmistumiselle asetetun määräajan puitteissa, sopimussakko lankeaa kuitenkin maksettavaksi ilman eri päätöstä.

#### Maankäyttökorvauksen ja Am-ohjelmaan liittyvien velvoitteiden vakuus (v)

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-31-114-9 siirtämällä kaupungille tonttiin vahvistetuista vähintään 3 141 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Kaupungin hyväksymän muun vakuuden.

Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa maankäyttökorvausta ja AM-velvoitteita koskevan vakuuden Maanomistajalle, kun maankäyttömaksu on maksettu ja Maanomistaja on toimittanut Kaupungille selvityksen AM-ohjelmaan perustuvien velvoitteiden täyttymisestä. Kaupunki voi Maanomistajan 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 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 vastaa tontin osalta 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. Tämä ei koske hallintamutoehtoja, joista on määrätty erilliset sopimussakot.

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 kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi Maanomistajalle, ja yksi Kaupungille.

Helsingissä,    päivänä            -kuuta 2024

Kiinteistö Oy Heikkiläntie 7

Helsingin kaupunki