

**SOPIMUS**

Osapuolet	A.	Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbus Y-tunnus 0951681-2 c/o Citycon Oyj Piispansilta 9 A 02230 ESPOO  (jäljempänä tontinomistaja)
	B.	Helsingin kaupunki Y-tunnus 0201256-6 Kaupunkiympäristön toimiala Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  (jäljempänä kaupunki)
Kaupungin päätös		Kaupunkiympäristölautakunta . . .2018 Kaupunginhallitus . . . 2018  (MA154-x)
Sopimusten tarkoitus		Tällä sopimuksella tontinomistaja ja kaupunki sitoutuvat, maankäyttö- ja rakennuslain 12 a-luvun perusteella, tontinomistajan omistaman Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 12 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12458 (jäljempänä kaavamuutos) liittyen, sopimaan tontinomistajan velvollisuudesta osallistua alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja kaavamuutoksen toteutuksesta seuraavaa:
Maankäyttösopimus		Tontinomistaja ja kaupunki sopivat seuraavaa:  1 Tontinomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1 064 000 euroa.  Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.  Tontinomistaja ja Paulig Ab ovat ilmoittaneet haluavansa maksaa kaavamuutoksen perusteella solmittavien maankäyttösopimusten korvaukset eri suhteessa kuin heille maankäyttösopimuksissa määrätty korvaukset.  Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus jaetaan Tontinomistajan ja Paulig Ab:n kesken seuraavasti: Tontinomistaja maksaa korvauksesta on 27 % ja Paulig Ab maksaa 73 %.

Korvausta korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi tontinomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden tonttiin 54180/12 luovuttamalla kaupungille tontteihin vahvistetuista yhteensä 1 064 000 euron määräisistä kiinnityksestä saadut panttikirjat tai antaa vaihtoehtoisesti Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksymän muun vakuuden.

2 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman tontin osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.4.2017 ja kaupunkiympäristölautakunnan 14.11.2017 hyväksymässä muodossa.

3 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos ei tulisi lainkaan voimaan 31.12.2022 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä 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.

4 Mikäli tontinomistaja luovuttaa mainitun tontin tai osia siitä kolmannelle, sitoutuu tontinomistaja sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat oikeudet ja velvoitteet luovutuskirjaan. Tontinomistaja vastaa kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä.

5 Kaupunki sitoutuu olemaan käyttämättä etuosto-oikeuttaan tontinomistajan ja kolmansien välisissä sopimuksen kohteena olevia kiinteistöjä ja kaava-aluetta koskevissa kiinteistökaupoissa. Sitoumus on voimassa 15 vuotta kaavan lainvoimaisuudesta lukien.

6 Kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaan yksityisen maanomistajan maalla hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista pyritään ohjaamaan maankäytösopimuksilla.

Tontinomistaja täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla yhdessä Paulig Ab:n kanssa toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi noin 6 000 k-m<sup>2</sup> välimuodon asuntotuotantona kaavamuutosalueelle tai korttelin 54099 tontille 10. Välimuodon tuotantona pidetään asumisoikeusasuntoja, lyhyen korkotuen asuntoja ja muita säänneltyjä omistusasuntoja (osaomistusasunnot: myös rakennuttajan oma malli on mahdollinen). Lisäksi välimuodon asuntoina pidetään vapaarahoitteisia opiskelija-, nuoriso- ja senioriasuntoja.

Mikäli välimuodon tuotannon rakentamisvelvoite ei ole osapuolista riippumattomista syistä toteutettavissa (objektiivinen arviointi toteutuskelvottomuudesta) taloudellisesti kestävin ehdoin, tontinomistaja tai taho, jolle alue on luovutettu toteutettavaksi, vapautetaan välimuodon tuotantomuodon vaatimuksesta ilman kohdan 14 mukaista sopimussakkoa. Mikäli

tällainen osapuolista riippumaton syy ilmenee, osapuolet sopivat tahosta, joka antaa asiaa koskevan arvion, jota osapuolet sitoutuvat noudattamaan.

- 7 Tontinomistaja vastaa kustannuksellaan kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen edellyttämistä tonteilla ja tonttien ulkopuolella sijaisevien tontinomistajan tontteihin kuuluvien nykyisten rakennusten, rakenteiden, johtojen ja kaapeleiden purku- ja siirtokustannuksista.
- 8 Tontinomistaja on velvollinen noudattamaan kaavamuutoksen määräyksiä.
- 9 Tontinomistaja vastaa kustannuksellaan kaavamuutoksen mukaisten kevyelle liikenteelle varattujen kulkuyhteyksien, jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen alueiden, ajoyhteyksien sekä Paahtajanaukion suunnittelemisesta ja toteutuksesta. Suunnittelu ja toteutus tulee tehdä yhteistyössä kaupungin Maankäyttö ja kaupunkirakenteen/Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu-palvelun sekä liikenne ja kadut-palvelun kanssa.
- 10 Tontinomistaja vastaa kustannuksellaan tonttia palvelevien pelustusreittien ja -paikkojen suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta.
- 11 Kaupunki vastaa kaavamuutoksen alueen tarvitseman uuden kunnallistekniikan suunnittelemisesta ja rakentamisesta erikseen laadittavien aikataulujen mukaisesti. Suunnitelmat laaditaan yhteistyössä tontinomistajan kanssa
- 12 Tontinomistaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan omistamiensa tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien (mm. maanalaiset johdot, ajo- ja kulkuyhteydet, pelastustiet) rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä niiden perustamisista tonteilla ja yleisillä alueilla.
- Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteista, yhteisjärjestelyistä eikä tonttien toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista ja kustannuksista.
- 13 Tontinomistaja on velvollinen suorittamaan omistamiensa tonttien suunnittelun tiiviissä yhteistyössä kaupungin Vuosaaren aluetyöryhmän sekä rakennusvalvontaviraston kanssa. Suunnitelmat pysäköinti-, hulevesi-, pelastustie- ym. järjestelyineen tulee hyväksyttävä aluetyöryhmässä ennen rakennusluvan hakemista.
- 14 Jos tontinomistaja toteuttaa rakennuskohteen täyttämättä kohdan 6 mukaista rakennusveloitetta, ilman että tontinomistajaa tai tahoa, jolle alue on luovutettu toteutettavaksi, olisi siitä vapautettu, eikä korjaa menettelyään 30 päivän kuluessa saatuaan siitä kaupungilta kirjallisen ilmoituksen, tontinomistajan tulee suorittaa kaupungille sopimussakko, joka on määrältään 162 000 euroa. Mikäli tontinomistaja toteuttaa kohdan 6 mukaista rakennusveloitetta, mutta kuitenkin vähemmän kuin noin 6 000 kem<sup>2</sup>, suhteutetaan sopimussakon määrä vastaamaan täyttämättä jätetyn rakennusveloitteen määrää. Tontinomistajalla ei ole sopimussakon ylittävää vahingonkorvausvastuuta.

Jos tontinomistaja ei muutoin noudata, mitä tässä sopimuksessa on sovittu, eikä korjaa menettelyään 30 päivän kuluessa saatuaan siitä kaupungilta kirjallisen ilmoituksen, tontinomistajan tulee suorittaa kaupungille kulloinkin sopimussakko, joka on määrältään 100 000 euroa.

- 15 Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, elleivät osapuolet erikseen sovi riidan saattamisesta välimies-oikeuden ratkaistavaksi.
- 16 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta Helsingin kaupunginhallitus ja sopimus tulee voimaan kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Helsingissä, päivänä           kuuta 2018

Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbus  
Helsingin kaupunki

Liite

Kartta