

MAANKÄYTTÖSOPIMUS – Luonnos 10.4.2024

Osapuoli A Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 48 (Y-tunnus 3339779-6),
Kiinteistö Oy Helsingin Abrahaminkatu 2 (Y-tunnus 3339780-9),
Kiinteistö Oy Kaartin Lasaretin Pysäköinti (Y-tunnus 3339782-5),
Kiinteistö Oy Helsingin Hietalahdenkatu 1 (Y-tunnus 3339781-7),

c/o HGR Property Partners Oy
Erottajankatu 11 A 23
00130 HELSINKI

(jäljempänä Maanomistaja)

Edellä mainitut osapuolet on perustettu Kiinteistö Oy Kaartin lasaretti (Y-tunnus 3139831-4) jakautumisella, joka on pantu täytäntöön 31.5.2023

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 12821 toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitsevan kiinteistön 91-4-78-2 määräalat 91-4-78-2-M501, 91-4-78-2-M502, 91-4-78-2-M503, 91-4-78-2-M504 ja 91-4-78-2-M505 (Kamppi)

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee Kaartin lasaretin korttelia osoitteessa Lönnrotinkatu 37.

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen YH-korttelin arvokkaimpien rakennusten suojelun ja korjaamisen uuteen käyttöön. Lisäksi se salli uudisrakentamista Hietalahdenkadun varteen, entisen VTT:n laboratoriorakennuksen sisäpihan puoleiselle osalle sekä maan alle. Koko kortteliin osoitetaan yhteensä 20 230 k-m² toimisto-, liike- ja palvelutilaa.

Määräalan 91-4-78-2-M501 myynti

Kiinteistö Oy Helsingin Lönnrotinkatu 37 (Y-tunnus 3339778-8) omistaa ja hallitsee määräalaa 91-4-78-2-M501, joka on osa tämän sopimuksen mukaisen asemakaavan muutoksen kohdetta. Määräalalla sijaitsee käyttöönotetut rakennukset, jotka ovat toteutettu voimassa olevaan asemakaavan saadun poikkeusluvan ja rakennusluvan sekä muiden viranomaismääräysten mukaisesti. HGR Property Partners Oy on myynyt määräalaa hallitsevan Kiinteistö Oy Helsingin Lönnrotinkatu 37 osakekannan. Kyseisen määräalan omistajalle ei kohdisteta tämän sopimuksen mukaisia sopimusvelvoitteita.

Määräalan 91-4-78-2-M502 myynti

Kiinteistö Oy Kiinteistö Oy Kalevankatu 48 (Y-tunnus 3339779-6) omistaa ja hallitsee määräalaa 91-4-78-2-M502, joka on osa tämän sopimuksen mukaisen asemakaavan muutoksen kohdetta. Määräalalla sijaitsee sopimuksen allekirjoitushetkellä rakenteilla oleva rakennus, joka toteutetaan voimassa olevan asemakaavaan saadun poikkeusluvan ja rakennusluvan sekä muiden viranomaismääräysten mukaisesti. HGR Property Partners Oy on sopinut myyvänsä määräalaa hallitsevan Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 48 osakekannan. Kyseisen määräalan tulevalle omistajalle ei kohdisteta tämän sopimuksen mukaisia sopimusvelvoitteita.

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 1 849 000 euroa.

Korvaus maksetaan kolmessa erässä. Ensimmäinen erä 349 000 euroa maksetaan neljän kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta. Toinen erä 750 000 euroa maksetaan viimeistään ensimmäisen erän maksuvuotta seuraavan vuoden loppuun mennessä ja kolmas erä 750 000 euroa maksetaan viimeistään toisen erän maksuvuotta seuraavan vuoden loppuun mennessä.

Maksueristä 2-3 maksetaan vuotuista korkoa 4,75 % kaavan lainvoimaistumisesta päivästä maksuerän eräpäivään. Maksuerät pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Sopimuskorvauksen vakuus(v)

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi maanomistaja perustaa kaupungille kolme panttioikeutta määräalaan 91-4-78-2-M504 siirtämällä kaupungille määräalaan vahvistetuista (349 000 euron, 750 000

euron ja 750 000 euron) yhteensä 1 849 000 euron määräisistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Kaupungin hyväksymän muun vakuuden.

Maanomistajan pyynnöstä maksueriä vastaavat vakuudet vapautetaan ja luovutetaan Maanomistajalle, kun panttia vastaava maksuerä on maksettu.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto aluerakentamisyksiköllä on kokonaisvastuu kaava-alueen toteuttamisen koordinoinnista.

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 rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laatimisesta sekä niiden perustamisista tonteilla ja yleisillä alueilla sekä esittämään Kaupunkia koskevat rasitesopimukset kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksyttäväksi.

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

Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

Maanomistaja suunnittelee ja toteuttaa kustannuksellaan omistamallaan alueella 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 liitospisteeseen 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 12821/3.10.2023 ja kaavamuutos saa lainvoiman.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2029 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 sopimusosan mukaisen 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 täyttämisestä.

Mikäli Maanomistaja ei noudata tämän sopimuksen ehtoja, eikä Kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, Maanomistaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kunkin ehdon rikkomisesta enintään 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 Kiinteistö Oy Helsingin Lönnrotinkatu 37:lle ja yksi Kaupungille.

Helsingissä, päivänä kuuta 2024

Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 48
Kiinteistö Oy Helsingin Abrahaminkatu 2
Kiinteistö Oy Kaartin Lasaretin Pysäköinti
Kiinteistö Oy Helsingin Hietalahdenkatu 1

Helsingin kaupunki

Määräalan 91-4-78-2-M501 omistajana olemme tietoisia ja hyväksymme osaltamme maankäytösopimuksen.

Kiinteistö Oy Helsingin Lönnrotinkatu 37