

MAANKÄYTTÖSOPIMUS – Luonnos 14.1.2025

Osapuoli A Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 3
Y-tunnus 1994127-3
Aurakatu 6
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

Tonttipäällikkö pp.mm.2025 § 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 12892 toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitsevat kiinteistö 91-11-295-9, 91-11-295-10 ja 91-11-295-11 (Kallio, Hakaniemi).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee Hämeentien ja Näkinkulman risteyksessä sijaitsevaa rakennettua korttelialuetta. Tavoitteena on mahdollistaa korttelin täydennysrakentaminen uudella asuinrakennuksella sekä säilyttää korttelin nykyinen toimistokäyttö. Kaavaratkaisussa korttelin tonteista 91-11-295-9,10 ja 11 muodostetaan uusi liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialueen tontti 91-11-295-12 (KA). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 10 500 k-m², josta asuntokerrosalaa on yhteensä 4 450 k-m² ja toimitilakerrosalaa 6 050 k-m².

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 734 000 euroa.

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

Vaihtoehtoisesti korvaus voidaan maksaa kahdessa erässä. Ensimmäinen erä 367 000 euroa maksetaan neljän kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta. Toinen erä 367 000 euroa maksetaan viimeistään ensimmäisen erän maksuvuotta seuraavan vuoden loppuun mennessä.

Toisesta maksuerästä maksetaan vuotuista korkoa 3,25 % kaavan lainvoimaisuuspäivästä maksuerän eräpäivään.

Sopimuskorvauksen vakuus(v)

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöihin 91-11-295-9, 91-11-295-10, 91-11-295-11 luovuttamalla kaupungille tonttiin vahvistetuista yhteensä 734 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Kaupungin hyväksymän muun vakuuden Kaupungin hyväksymällä etuoikeudella.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle, kun maankäytökorvaus on kokonaisuudessaan maksettu. Kaupunki voi Maanomistajan pyynnöstä muuttaa ja vapauttaa vakuutta osissa velvoitteiden täytyttyä.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston 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 omistamansa tontin 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 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 liitospisteeseen saakka ao. verkonomistajan ohjeita noudattaen.

Muut ehdot

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos vastaa tonttien osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaavamuutosehdotusta nro 12892/26.11.2024 ja kaavamuutos saa lainvoiman.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos ei 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 tähän 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 täyttamisestä.

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 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 kärjäoikeudessa.

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

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

Helsingissä, päivänä kuuta 2025

Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 3

Helsingin kaupunki