

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS – Luonnos 2.5.2024

**Osapuoli A** Kiinteistö Oy Korkeavuorenkatu 45 (1468291-1)  
c/o Sponda Oy  
PL 940  
00101 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

Tonttipäällikkö 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 12880 toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-3-49-3 (Kaartinkaupunki).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee kaksiosaista toimistorakennusta, joka sijaitsee Korkeavuorenkadulla, osoitteessa Korkeavuorenkatu 45.

Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamisen ja uusien, modernien toimistotilojen rakentamisen liikekeskustan alueella, olemassa olevaa kaupunkikuvaa ja sen historiallisia arvoja kunnioittaen.

Uutta toimitilakerrosalaa on viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa n. 880 k-m<sup>2</sup>. Kohteen laajentamisen ja modernisoinnin myötä työpaikkamäärä kasvaa n. 100:lla

#### Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 750 000 euroa.

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

#### Sopimuskorvauksen vakuus(v)

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja luovuttaa Sponda Oy:n antaman 750 000 euron suuruisen omavelkaisen takauksen tai Kaupungin hyväksymän muun vakuuden Kaupungin hyväksymällä etuoikeudella.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle kun maankäyttökorvaus on kokonaisuudessaan maksettu.

#### Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto aluerakentamisyksiköllä on kokonaisvastuu kaava-alueen toteuttamisen koordinoinnista. Maanomistaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan alueen yhteistyössä kaupungin kanssa.

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 tontin osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaavamuutosehdotusta nro 12880/22.11.2023 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 täyttämistä.

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 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 2024

Kiinteistö Oy Korkeavuorenkatu 45

Helsingin kaupunki

