

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Osapuoli A  
Kiinteistö Oy Heikkiläntie 10  
Y-tunnus 2822267-6  
c/o Sato Oyj  
PL 401  
00610 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 oikaisuvaati-  
musta 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 91-31-111-2 (Lauttasaari, Vattu-  
niemi).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee Lauttasaaren Vattuniemessä sijaitsevia nykyi-  
siä teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistokäytössä olevia tontteja sekä yleisiä  
alueita, joiden käyttötarkoitus muuttuu pääosin asuinkäyttöön.

Kaavamuuotos mahdollistaa Maanomistajan nykyisen liikerakennusten tontin  
(L) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueen tontiksi (AK). Muutok-  
sessa tontille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 2 560 k-m<sup>2</sup>.

### Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 1 017 000 euroa.

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

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä kaavan lainvoimaisuuspäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus lasketaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaisuuspäivää edeltävän kuukauden loppuun saakka. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

### Sopimuskorvauksen vakuus(v)

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-31-111-2 siirtämällä kaupungille tonttiin vahvistetuista yhteensä 1 017 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Kaupungin hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle, kun maankäyttömaksu on maksettu.

### 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.

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 Heikkiläntie 10

Helsingin kaupunki