

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Osapuoli A
Kiinteistö Oy Pasilan RTI-talo,
Y-tunnus 2331834-5
c/o Realia Management Oy
Valimotie 17-19
00380 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

Kaupunkiympäristölautakunta pp.mm.2021 §xxx
Kaupunginhallitus pp.mm.2021 §xxxx

Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun sekä kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 ja kiinteistölautakunnan 30.10.2014 § 520 antamien päätösten mukaisesti, että Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja sopii asemakaavan muutoksen nro 12617 toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-17-53-10 (Pasila, Länsi-Pasila).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos koskee rakennettua toimitilarakennusten tonttia (KTY). Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevan nykyisen rakennuksen purkamisen ja tontin muuttamisen asuinkäyttöön. Kaavaratkaisussa tontista muodostetaan kolme asuinkerrostalojen korttelialueen tonttia, joille on osoitettu rakennusoikutta yhteensä

22 020 k-m². Rakennusoikeudesta asuntokerrosalaa on 21 600 k-m² ja liiketilaa 420 k-m².

Maankäytösopimus

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 5 257 000 euroa.

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös.

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

AM-ohjelma (v)

Kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaan kaupunginosa- ja korttelitasolla yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista pyritään ohjaamaan maankäytösopimuksilla.

Maanomistaja täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamalla toteutettavaksi tontin 17053/22 valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2001) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantona (4 423 k-m²) ja välimuodon asuntotuotantoon kuuluvana aso-tuotantona (2 327 k-m²). Lisäksi Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi sääntelemättömän omistus- ja vuokratuotannon siten, että omistusasuntotuotannon osuus on vähintään 50 % sääntelemättömän asuntorakennusoikeuden määrästä.

Maanomistajan tulee ilmoittaa valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoittamien ARA-vuokra-asuntojen, välimuodon aso-asuntotuotannon kerrosalat ja omistusasuntojen kerrosalat Kaupunkiympäristön Tontit-yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

Mikäli edellisen mukaista rakentamisveloitetta ei ole 8 vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen korvauksen erääntymisestä toteutettu, Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä Ara- ja aso-

asuntotuotannosta 730 euroa/k-m² ja omistusasuntotuotannosta 250 euroa/k-m².

Sopimussakkoa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kaksi (2) prosenttia vuodessa. Maanomistaja on velvollinen maksamaan mahdollisen sopimussakon Kaupungin erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu Maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu voi myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan

Maankäyttökorvaukseen ja Am-ohjelmaan liittyvien velvoitteiden vakuus(v)

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa Kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-17-53-10 siirtämällä Kaupungille kiinteistöön vahvistetuista yhteensä 12 040 750 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin hyväksymän muun vakuuden.

Kokonaisvakuus 12 040 750 euroa muodostuu seuraavasti:

Maankäyttökorvaus 5 257 000 euroa

Am-velvoitteet: 6 783 750 euroa (Ara ja aso 6 750 k-m² x 730 euroa + omistusasuntotuotanto 7 425 k-m² x 250 euroa).

Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa vakuuden Maanomistajalle, kun maankäyttömaksu on maksettu, ja Maanomistaja on toimittanut kaupungille selvityksen AM-ohjelmaan perustuvien velvoitteiden täyttymisestä. Kaupunki voi Maanomistajan pyynnöstä muuttaa ja vapauttaa vakuutta osissa velvoitteiden täytyttyä.

Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja on velvollinen noudattamaan rakentamisvaiheessa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja niistä mahdollisesti myönnettyjä poikkeuksia sekä rakentamiseen liittyviä muita viranomaismääräyksiä.

Maanomistajan on suunniteltava ja toteutettava tonttinsa yhteistyössä Kaupungin, erityisesti kaupunginkanslian Pasilan aluerakentamisprojektin kanssa ja sen käytäntöjen mukaisesti.

Maanomistaja on tietoinen siitä, että alueen rakentamisen ohjaus tehdään Pasilan alueryhmässä, jolle suunnitelmat pysäköinti-, hulevesi-, pelastustie- ym. järjestelyineen on esitettävä ennen

rakennusluvan hakemista. Rakennuslupakäsittely edellyttää alueryhmän puolta.

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 rasitteiden/yhteisjärjestelyjen laadinnasta sekä niiden perustamisesta.

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan kaavamuutoksen mukaisen tontilla 17053/22 sijaitsevien yleiselle jalankululle varattujen alueiden suunnittelemisesta ja toteutuksesta. Suunnittelu ja toteutus tulee tehdä yhteistyössä Kaupunkiympäristön toimialan kanssa.

Maanomistaja on tietoinen, että kaava-alueella on käynnissä Radiokadun katu-urakka/raitiotielinjan rakentaminen, joka tulee vaikuttamaan Maanomistajan tonttien toteutukseen ja toteutusaikatauluun. Maanomistajan tulee hankkeensa osalta olla tiiviissä yhteistyössä kadun suunnittelijan kanssa (Ramboll Finland Oy/Tero Varonen).

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

Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan tarvitsemansa uuden kunnallistekniikan suunnittelemisesta ja toteutuksesta omien kiinteistöjensä alueilla.

Maanomistaja suorittaa kustannuksellaan omistamillaan alueilla mahdollisesti sijaitsevat, asemakaavan mukaisen rakentamisen edellyttämät nykyisten johtojen siirrot.

Muut ehdot

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 20.9.2020 hyväksymässä muodossa.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2025 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.

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 Helsingin kaupunginhallitus ja sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

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

Helsingissä, päivänä kuuta 2021

Kiinteistö Oy Pasilan RTI-talo

Helsingin kaupunki