

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

### OSAPUOLET

Osapuoli A                      Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 20  
Y-tunnus 0586820-4  
Itälahdenkatu 18 C  
00210 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

Sopimus on osa JMB Kiinteistöt Oy:n omistamien yhtiöiden sopimuskokonaisuudesta (jäljempänä Sopimusalue), joka muodostuu seuraavista yhtiöistä ja niiden omistamista kiinteistöistä:

- Kiinteistö Oy Lauttateva: kiinteistö 91-31-119-19
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17: kiinteistö 91-31-131-10
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 20: kiinteistö 91-31-119-9
- Asunto Oy Helsingin Luistin: määräosa 3 900/13 350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- Asunto Oy Helsingin Piruetti: määräosa 6 515/13 350 kiinteistöstä 91-31-118-18

- Asunto Oy Helsingin Hokkari: määräosa 2 935/13 350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- JMB IL22B Oy: rakennus kiinteistöllä 91-31-118-18
- Kiinteistö Oy Melkonkatu 26: kiinteistö 91-31-131-14
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22 A: kiinteistö 91-31-118-17

Sopimuskokonaisuus on neuvoteltu yhdessä kaikkien edellä mainittujen Sopimusalueen maanomistajien kanssa. Kunkin maanomistajan kanssa on tehty oma maankäyttösopimus koskien kyseisen maanomistajan omistamaa kiinteistöä ja kunkin maanomistajan velvollisuudet maankäyttösopimusten alla ovat erilliset ilman mitään yhteisvastuuta. Maankäyttösopimusten ehtojen määrittelyssä Kaupunki on kuitenkin arvioinut maankäyttösopimuksia yhtenä kokonaisuutena ja sen johdosta maankäyttösopimusten ehdot saattavat poiketa siitä, millaiset ehdot niihin olisi neuvoteltu puhtaasti yksinään.

## I MAANKÄYTTÖSOPIMUS

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 91-31-119-9 (Lauttasaari, Vattuniemi).

### Asemakaavasta

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

Kaavamuuotos mahdollistaa Maanomistajan rakennetun teollisuus- ja varatorakennusten tontin (T) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueen tontiksi (AK). Muutoksessa tontti muodostaa osan asuinkerrostalojen tontista 91-31-119-24. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 28 255 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta on 27 050 k-m<sup>2</sup> ja toimisto- ja liiketilaa 1 205 k-m<sup>2</sup>. Maanomistajan osuus koko tontin rakennusoikeudesta on 5 159 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrostalojen rakennusoikeus on 4 939 k-m<sup>2</sup> ja 220 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja liiketilaa.

### Sopimuskorvaus (v)

Sopimusalueen maankäyttökorvaus on yhteensä 6 954 000 euroa, joka alueen maanomistajien esityksen mukaisesti jaetaan maanomistajien kesken pinta-alojen suhteessa. Maanomistajan osuus on 1 997/25 368, jonka perusteella Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 547 400 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.

#### AM-ohjelma (v)

Maanomistaja täyttää kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä "AM-ohjelma") hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi:

- vähintään 6 350 k-m<sup>2</sup> välimuodon asuntotuotantona

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan em. asuntotuotannon kerrosalat Kaupunkiympäristön Tontit- yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

Jos Maanomistaja ja toinen Sopimusalueen maanomistaja ovat valmiit siirtämään em. välimuodon asuntotuotannon Sopimusalueen toisen maanomistajan alueelle, kaupunki sitoutuu osaltaan hyväksymään kyseisen järjestelyn ja tekemään tarvittavat muutokset maankäyttösopimukseen yhdessä maanomistajien kanssa.

#### Am-velvoitteen sopimussakko (v)

Mikäli edellä todetun mukaista AM-ohjelmaan perustuvaa asuntotuotannon rakentamisvelvoitetta ei ole toteutettu viimeistään 31.12.2033, Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakkoa seuraavasti:

- toteutumatta jääneestä välimuodon asuntotuotannosta 1,25 x 200 euroa/k-m<sup>2</sup> siltä osin, kun tuotanto jää alle 6 350 k-m<sup>2</sup>

Sopimussakkoa korotetaan kertoimella 1,5, mikäli rikkomus todetaan viimeistään 31.12.2028, jonka jälkeen korotus tehdään kertoimella 2,0.

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.

#### Am-velvoitteen hallintamuotojen mahdolliset muutokset (v)

Mikäli tämän sopimuksen mukaiset säännellyn asuntotuotannon hallintamuodot, osa niistä ja/tai niiden vaatima rahoitus/takaus on päätetty lopettaa poliittisella tai viranomaispäätöksellä Sopimusosapuolet sitoutuvat sopimaan lakkautettujen AM-velvoitteiden muutoksesta seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Kyseinen AM-velvoitteiden sopimussakko tai soveltuva osa siitä ei lankea maksettavaksi ja AM-velvoitteiden muutos tehdään kulloinkin käytössä olevan, alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevia asuntopoliittisia tavoitteita tukevan keinovalikoiman puitteissa.
- Mahdollisen muutoksen yhteydessä tarkistetaan maankäyttökorvaus, sopimussakko, vakuus ja mahdolliset muut ehdot vastaamaan tehtävää muutosta sopimuksen alkuperäisiä periaatteita noudattaen. Maankäyttökorvaus tarkistetaan alkuperäisen sopimuksen yksikköhintoja käyttäen. Ellei uutta hallintamuotoa koskevaa yksikköhintaa ole alkuperäisessä sopimuksessa määritetty, se arvioidaan hintasuhdemenetelmää käyttäen. Hallintamuotomuutos ei kuitenkaan voi alentaa maankäyttökorvauksen määrää.

Ellei sopimusta hallintamuotomuutoksista ole syntynyt kyseiselle säännellyn asuntotuotannon valmistumiselle asetetun määräajan puitteissa, sopimussakko lankeaa kuitenkin maksettavaksi ilman eri päätöstä.

#### Sopimusvelvoitteiden vakuus (v)

Tämän sopimuksen ja Sopimusalueen muiden maanomistajien sopimusten mukaisten velvoitteiden vakuudeksi Kiinteistö Oy Lauttateva ja Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 20 asettavat yhteensä 8 580 000 euron suuruiset kiinteistökiinnitykset tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden (esim. takaus).

Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa Sopimusalueen velvoitteita koskevan vakuuden vakuudenantajalle, kun maankäyttökorvaukset on maksettu ja Kaupungille on toimitettu selvitys AM-ohjelmaan perustuvien velvoitteiden täytymisestä sekä esisopimusten mukaisten kiinteistökauppojen lopulliset kaupakirjat on allekirjoitettu.

Kaupunki voi vakuudenantajan pyynnöstä muuttaa ja vapauttaa vakuutta osissa velvoitteiden täytyttyä.

#### 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 täsmennyksiä toimenpiteitä.

#### Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

Maanomistaja suunnittelee ja toteuttaa kustannuksellaan omistansa alueiden osalta 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 kaavamuuksella Maanomistajan alueiden osalta vastaa olennaisilta osiltaan sekä laadultaan, että määrältään kaavamuuksiehtotusta nro 12701/18.1.2024 ja kaavamuuksella 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. Tämä ei koske hallintamuotoehtoja, joista on määrätty erilliset sopimussakot.

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 Itälahdenkatu 20

Helsingin kaupunki