

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Osapuoli A Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt
Y-tunnus 1503388-4
PL 237
00531 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.2023 (§ xxx)

Päätös on lainvoimainen.

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 liitteenä 1 olevan asemakaavan muutoksen nro 12789 (jäljempänä "Kaavamuutos") toteutukseen liittyen seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt 91-33-316-4, 91-33-316-6 ja määräala 91-33-9901-0-M502 (Kaarela, Kuninkaantammi).

Asemakaavasta

Sopimusalueen Kaavamuutos koskee Kuninkaantammen keskustassa sijaitsevaa toiminnoiltaan sekoittunutta korttelia 33389, jossa asuntojen lisäksi on toimisto- ja liiketiloja. Kaavamuutos mahdollistaa korttelin lisärakentamisen, kun korttelissa sijaitsevat laboratoriorakennukset puretaan ja kiinteistöistä muodostetaan uusi asuinrakennusten tontti 33389/4 (A) sekä toimitilatontti 33389/5 (KTY). Tonteille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 13 840 k-m², josta asuinrakentamista on yhteensä 10 340 k-m², liiketilaa 400 k-m² ja toimitilarakentamista 3 100 k-m².

Esisopimus Kaavamuutoksen mukaisesta asuinrakennusten tontista 33389/4

Maanomistaja on allekirjoittanut 28.10.2020 asuinrakennusten tontista 33389/4 kiinteistökaupan esisopimuksen (jäljempänä "Esisopimus"), jossa ostajana on Avain Yhtiöt Oy tai sen muodostamaan konserniin kuuluva tytäryhtiö perustettavan asunto-osakeyhtiön tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun (jäljempänä "Toteuttaja"). Esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa Maanomistaja siirtää ko. tontin osalta tämän maankäyttösopimuksen Maanomistajan velvoitteet ko. tontin ostajalle lukuun ottamatta maankäyttökorvauksen maksuvelvoitetta, josta vastaa Maanomistaja. Em. vuoksi Avain Yhtiöt Oy allekirjoittaa osaltaan tämän maankäyttösopimuksen tulevan ostajan/toteuttajan roolissa hyväksyen asuinrakennusten tonttiin 33389/4 liittyvien muiden kuin maankäyttökorvauksen maksua koskevien velvoitteiden siirron vastuulleen edellyttäen, että Esisopimuksen mukainen kiinteistökauppa toteutuu. Tällöin Toteuttaja vastaa mm. alla sovitun AM-ohjelman velvoitteiden toteuttamisen vakuudeksi annettavan Kaupungin hyväksymän vakuuden antamisesta Kaupungille Esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Maankäyttösopimus

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 1 011 000 euroa.

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.

Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä kaavan lainvoimaistumispäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus lasketaan sopimuksen allekirjoittamispäivää seuraavan kuukauden alusta kaavan lainvoimaistumispäivää 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 sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona vähintään 5 170 k-m² ja enintään 5 170 k-m² vuokra-asuntotuotantona, joko vapaarahoitteisena vuokrana ja/tai lyhyen korkotukilainan asuntotuotantoa.

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan edellä mainitun jakauman asuntotuotannon kerrosalat Kaupunkiympäristön Tontit-yksikölle välittömästi asuntojen valmistuttua.

Am-ohjelmaan liittyvien velvoitteiden sakko ja vakuus (v)

Mikäli edellä todetun mukaista AM-ohjelmaan perustuvaa asuntotuotannon rakentamisvelvoitetta ei ole toteutettu viimeistään 31.12.2029, Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä am-velvoitteen mukaisesta asuntotuotannosta 200 euroa/k-m² x 2,0.

Maanomistaja tai se, jolle velvoite on hyväksytysti siirretty, on velvollinen maksamaan em. mukaan lasketun mahdollisen sopimussakon Kaupungin erikseen toimittaman laskun mukaisesti.

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

Maanomistajan ei tarvitse asettaa tässä sovittavaa AM-ohjelmaan liittyvien velvoitteiden vakuutta niin kauan kun Sopimusalue on Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Kun Maanomistaja luovuttaa sopimusalueelta tontteja kolmannelle taholle Maanomistaja tai tontin luovutuksensaaja sitoutuu tässä sopimuksessa sovittujen AM-ohjelman sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi perustamaan Kaupungille kiinteistöpanttioikeuden tai antamaan Helsingin kaupungin hyväksymän muun vakuuden ko. kiinteistökaupan yhteydessä. AM-velvoitteiden vakuus on yhteensä 1 034 000 euroa.

Kun Kaupunki on saanut selvityksen AM-ohjelmaan perustuvien velvoitteiden täyttymisestä, Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa vakuuden takaisin sen antaneelle kolmannelle taholle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä sovitut AM-ohjelmaan liittyvät sopimussakko-, vakuus- ja muut velvoitteet eivät koske miltään osin Kaavamuuoksen mukaista toimitilatonttia 33389/5 (KTY) vaan ainoastaan asuinrakennusten tonttia 33389/4 (A).

Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston 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 vastaa kustannuksellaan tarvitsemansa uuden kunnallistekniikan suunnittelemisesta ja toteutuksesta omien kiinteistöjensä alueilla.

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 12789/11.10.2022 ja kaavamuutos saa lainvoiman.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu Kaavamuutos ei muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2027 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 mahdollisesti 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 täyttämisestä, ellei Kaupunki ole kirjallisesti hyväksynyt velvoitteiden siirtoa luovutuksensaajalle. Mikäli 1) Maanomistajan velvoitteet on jonkin Kaavamuutoksessa osoitetun tontin osalta kokonaan täytetty tai 2) velvoitteet on siirretty Kaupungin hyväksymälle kolmannelle taholle, Maanomistajan velvoitteet Kaupungille päättyvät ja Maanomistajalla on oikeus edellyttää, että tämä vahvistetaan erikseen.

Mikäli Maanomistaja ei noudata tämän sopimuksen ehtoja, eikä kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, Maanomistaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakona kustakin rikkomuksesta 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.

Mikäli Maanomistajan ja Avain Yhtiöt Oy:n välinen kiinteistökaupan Esisopimus toteutuu Kaupungille esitetyn 28.10.2020 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti ja lopullinen kauppakirja liitteineen on toimitettu Kaupungille ja Kaupunki on hyväksynyt Avain Yhtiöt Oy:n esittämät vakuudet, vastaa tällä

maankäyttösopimuksella sovituista Kaavamuutoksen mukaista asuinrakennusten tonttia 33389/4 koskevista velvoitteista lukuun ottamatta maankäyttökorvauksen maksamista Maanomistajan sijaan Avain Yhtiöt Oy (Y-tunnus 2308788-2) tai sen muodostamaan konserniin kuuluva tytäryhtiö perustettavien yhtiöiden lukuun.

Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta tonttipäällikkö. Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Maanomistajalle, yksi Kaupungille ja yksi Avain Yhtiöt Oy:lle.

LIITTEET

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12789 kartta

Helsingissä, päivänä kuuta 2023

Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt

Helsingin kaupunki

Kaavamuutoksen asuinrakennusten tonttia 33389/4 koskevan Esisopimuksen ostajana hyväksymme asuinrakennusten tonttiin 33389/4 liittyvien tämän sopimuksen Maanomistajan velvoitteiden siirron vastuullemme lukuun ottamatta maankäyttökorvauksen maksuveloitetta edellyttäen, että Esisopimuksen mukainen kiinteistökauppa toteutuu.

Avain Yhtiöt Oy