

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS

## 1. SOPIJAPUOLET

Helsingin kaupunki (Y-tunnus 201256-6), jäljempänä "Kaupunki"

os. Pohjoisesplanadi 11–13,  
00099 Helsingin kaupunki

ja tontin 2008/20 omistajana

Sigrid Jusélius Stiftelse (Y-tunnus 0116570-4), jäljempänä  
"Stiftelse"

os. Aleksanterinkatu 48 B,  
00100 Helsinki

## 2. SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin nro 2008 tonttia nro 20 (os. Aleksanterinkatu 48) tai siitä mahdollisesti muodostettavaa tonttia (jäljempänä "Tontti"). Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Stiftelse omistaa Tontin.

## 3. SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Tontilla on voimassa kaava nro 222 (vahvistettu vuonna 1917). Tontille ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeutta eikä käyttötarkoitusta.

Tontilla sijaitsee nykyisellään vuonna 1956 valmistunut pääasiallisesti liike-, ravintola ja toimistokäytössä oleva rakennus.

## 4. ASEMAKAAVAN MUUTOS JA HANKE

Tonttia koskeva asemakaavan muutos nro 11826 on tullut vireille Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastossa Stiftelsen hakemuksesta 10.10.2007.

Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 6.11.2008 (503 §) esittää kaavamutosehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen samalla sen hyväksymistä. Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää lopullisesti Helsingin kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan muutoksella Tontille osoitetaan uutta kerrosalaa yhteensä 2 130 k-m<sup>2</sup>, josta 1 100 k-m<sup>2</sup> sijoittuu maanalaiseen kellarikerrokseen ja 1 030 k-m<sup>2</sup> katutasoon sekä rakennuksen toiseen kerrokseen.

Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11826 on sopimuksen liitteenä 2.

Stiftelsen tarkoituksena on saneerata em. lisäkerrosala liike-, myymälä- ja kahvilatiloiksi.

## 5. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Kaupunki ja Stiftelse sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun perusteella ja kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän periaatepäätöksen edellyttämällä tavalla Kaupungille suoritettavasta maankäyttökorvauksesta.

## 6. MAANKÄYTTÖKORVAUS

Stiftelse suorittaa osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvauksena 355 930 (kolmesataaviisikymmentäviisituhattayhdeksänsataakolmekymmentä) euroa.

## 7. MAANKÄYTTÖKORVAUKSEN SUORITTAMINEN JA KORKO

Korvaus ja sille jäljempänä kuvatulla tavalla mahdollisesti maksettava tuottokorko eräännyy maksettavaksi kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun kohdassa 4. mainittu asemakaavan muutos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös.

Korvaus maksetaan Kaupungin suorittaman laskun perusteella. Stiftelse maksaa korvaukselle 2 %:n suuruisen vuotuisen koron 1.7.2009 alkaen korvauksen maksupäivään saakka tai mikäli korvausta ei ole eräännympäivään mennessä suoritettu, eräännympäivään saakka.

Maankäyttökorvauksen suorittamisen eräännympäivää seuraavasta päivästä alkaen maksupäivään saakka Stiftelse maksaa korvaukselle viivästyskorkoa kaupunginhallituksen kulloinkin päättämien perusteiden mukaisesti.

## 8. VAKUUDET

Stiftelse luovuttaa maankäyttökorvauksen sekä muiden mahdollisten tähän sopimukseen perustuvien veloitteiden suorittamisen vakuudeksi Kaupungille 355 930 euron arvoisen pankkitakauksen tai muun kiinteistövirstaston hyväksymän vakuuden.

Vakuus on voimassa siihen saakka, kunnes Stiftelse on suorittanut kaikki tähän sopimukseen perustuvat velvoitteet, kuitenkin kauintaan 31.12.2010 saakka.

## 9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, SITOVUUS JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan ja sopijapuolia sitovaksi, kun se on molemmiin puolin allekirjoitettu, ja kun sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kohdassa 4. mainittu asemakaavan muutos saa Tontin osalta lainvoiman olennaisilta osin sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.11.2008 (503 §) hyväksymässä muodossa ja/tai po. asemakaavan muutosta olennaisilta osin vastaavanlainen rakentaminen on mahdollista poikkeamispäätöksin.

Mikäli kohdassa 4. mainittu asemakaavan muutos ei ole saanut lainvoimaa tai vastaavanlaiselle rakentamiselle ei ole myönnetty poikkeamispäätöstä 31.12.2010 mennessä, raukeaa tämä sopimus, ellei erikseen toisin sovita.

Sopimuksen rautessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä sopijapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

## 10. MUUT EHDOT

Kaupunki ei vastaa kuluista eikä vahingoista, joita Stiftelselle saattaa aiheutua rakennuksen suojelua koskevista viranomais määräyksistä tai päätöksistä, ellei rakennusten suojelua koskevasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Kaupunki ei myöskään vastaa kuluista eikä vahingoista, mikäli asemakaavan muutos ei saa lainvoimaan tai se tulee voimaan erisisältöisenä kuin kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.11.2008 (503 §) hyväksymä asemakaavan muutosehdotus taikka Stiftelsen hankkeelle ei saada poikkeamislupaa.

Tontin lisärakentamisen mahdollisesti edellyttämästä yhdyskuntateknisten laitteiden ja rakenteiden siirtämisestä, uusimisesta, kapasiteetin lisäämisestä tai muista vastaavista toimenpiteistä johtuvista kustannuksista vastaa Stiftelse.

Stiftelse ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

Mikäli Stiftelse luovuttaa sopimusalueen kokonaan tai osittain kolmannelle, vastaa Stiftelse edelleen Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

Stiftelse on tietoinen, että Kaupungin tavoitteena on lisätä keskustan elinvoimaisuutta ja laajentaa keskustan kävelyalueita. Tämän toteuttaminen edellyttää muun ohella, että Aleksanterinkadun ja Mikonkadun liikekiinteistöt liittyvät keskustan maanlaiseen huoltoväylään ja järjestävät jäte- ja tavarahuoltonsa tätä kautta.

Sopimusmuutokset on tehtävä kirjallisesti ja ne on molempien sopijapuolien nimenomaisesti hyväksyttävä.

## 11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Sopijapuolet pyrkivät ensisijaisesti ratkaisemaan sopimusta koskevat erimielisyydet keskinäisin neuvotteluin. Sopijapuolen niin vaatiessa erimielisyyden kohteesta on pyrittävä pyytämään kolmannen sopijapuolista riippumattoman tahon lausunto. Tästä aiheutuvista kustannuksista vastaa se sopijapuoli, jonka kannan vastainen lausunto kokonaan tai pääosin on. Muussa tapauksessa sopijapuolet vastaavat kustannuksista tasaosuuksin.

Mikäli erimielisyyksistä ei keskinäisin neuvotteluin päästä ratkaisuun, ne ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, elleivät sopijapuolet erikseen sovi erimielisyyden saattamisesta välimiesoikeuden ratkaistavaksi.

## 12. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtä pitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Helsingissä .....päivänä ..... kuuta 2009

Helsingin kaupunki

Sigrid Jusélius Stiftelse

.....

.....

LIITTEET 1. Kartta sopimusalueesta  
2. Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11826