

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

**OSAPUOLET A** Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 7  
Y-tunnus 2000447-1

ja

Asunto Oy Helsingin Kaarenjalka 5  
Y-tunnus 0118542-2

(jäljempänä yhdessä "Maanomistajat")

ja

SATOkoti 23 Oy  
Y-tunnus 2771817-8

(jäljempänä kaikki yhdessä "Hankealueen omistajat")

c/o SATO Oyj  
PL 401, 00601 Helsinki

**B** Helsingin kaupunki,  
jota edustaa kiinteistölautakunta  
Y-tunnus 0201256-6  
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "Kaupunki")

**KAUPUNGIN PÄÄTÖS** Kiinteistölautakunta  
Kaupunginhallitus

**HANKEALUE** Kiinteistölautakunta on päättänyt 30.10.2014 (520 §) maankäyttösopimusten soveltamisohjeessa, että hankealueeksi nimetyllä alueella maanomistaja voi saada vain yhden perusvähennyksen maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaista maankäyttökorvausta määritettäessä. Tällöin otetaan huomioon maanomistajan ko. hankealueella aiemmissa asemakaavoissa ja poikkeamispäätöksissä saamat arvonnousut.

Tämän sopimuksen tarkoittamaan hankealueeseen kuuluvat seuraavat tontit:  
91-47-17-1, 91-47-19-5 ja 91-47-20-6

Hankealueen omistajat omistavat tontit seuraavasti:

Tontti	Omistaja
91-47-17-1	Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 7
91-47-19-5	Asunto Oy Helsingin Kaarenjalka 5
91-47-20-6	SATOkoti 23 Oy

## SOPIMUS

Maanomistajat ja Kaupunki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun perusteella Maanomistajien omistamien Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47017 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-47-17-1) ja korttelin 47019 tontin 5 (kiinteistötunnus 91-47-19-5) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12415 (jäljempänä kaavamuutos) ja sen toteutukseen liittyen seuraavaa:

- 1 Maanomistajat suorittavat osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta yhteensä 1 230 000 euroa.

Korvaus tulee maksaa Kaupungin lähettämää laskua vastaan neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutosta koskeva päätös on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle myönnetty poikkeamispäätös on saanut lainvoiman. Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamis päivästä maksupäivään saakka kaksi (2) prosenttia vuodessa laskettuna alkuperäisen korvauksen määrälle.

Maanomistajien tulee ilmoittaa mahdollisesta poikkeamispäätöksestä kirjallisesti Helsingin kaupungin tonttiyksikölle kuukauden kuluessa siitä, kun poikkeamispäätös on tullut lainvoimaiseksi.

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi Maanomistajat luovuttavat Kaupungille välittömästi tämän sopimuksen tultua allekirjoitetuksi yhteensä 1 230 000 euron määräiset pankkitakaukset tai antavat vaihtoehtoisesti Kaupungin hyväksymän muun vakuuden. Kaupunki sitoutuu vapauttamaan vakuudet välittömästi edellä sovitun korvauksen tultua maksetuksi Kaupungille. Kaupunki sitoutuu vapauttamaan vakuudet myös välittömästi, kun tämän sopimuksen voimassaolo lakkaa sen johdosta, että asemakaavan muutos tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät olisi tulleet lainvoimaiseksi 31.12.2019 mennessä eivätkä osapuolet päättäneet tämän sopimuksen voimassaoloa.

- 2 Maanomistajat suorittavat kustannuksellaan omistamillaan alueilla kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen edellyttämät nykyisten johtojen siirrot.
- 3 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutosta koskeva päätös saavuttaa lainvoiman Maanomistajan omistamien alueiden osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.3.2017 hyväksymässä muodossa.
- 4 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät tulisi lainkaan voimaan 31.12.2019 mennessä, noudatettavasta jatkomenettelystä sovitaan erikseen.  
  
Mikäli tällöin todetaan, että tämän sopimuksen edellytykset ovat rauenneet, ja sen johdosta myös tämä sopimus raukeaa, osapuolilla ei ole tähän sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.
- 5 Mikäli Hankealueen omistajat tai jokin niistä luovuttaa hankealueeseen kuuluvan tontin tai osia siitä kolmannelle, Hankealueen omistaja sitoutuu sisällyttämään tämän sopimuksen hänelle kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Hankealueen omistajat vastaavat kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä.
- 6 Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, elleivät osapuolet erikseen sovi riidan saattamisesta välimiesoikeuden ratkaistavaksi.
- 7 Tämän sopimuksen hyväksyy Kaupungin puolesta Helsingin kaupunginhallitus, ja sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
- 8 Kaupunginvaltuuston hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaan kaupunginosa- ja korttelitasolla yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista pyritään ohjaamaan maankäyttösopimuksilla.

Maanomistajat täyttävät edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan noin 3 890 k-m<sup>2</sup> joko vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa tai välimuodon tuotantoa, johon kuuluvat hitas, osanomistusasunnot, asumisoikeusasunnot ja lyhyen korkotuen asunnot. Myös toteuttajan oma malli on mahdollinen.

Velvoite voidaan täyttää myös edellä mainittujen toteutustapojen yhdistelmänä siten, että vaadittua asuntotuotantoa toteutetaan yhteensä noin 3 890 k-m<sup>2</sup>.

Mikäli edellisen mukaista rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty viiden vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen korvauksen erääntymisestä maksettavaksi siten, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi rakennetut rakennukset olisi hyväksytty käyttöönotettavaksi, Maanomistajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille 200 000 euron lisäkorvauksen, jolloin Maanomistajat vapautuvat edellä mainitusta velvoitteesta.

Mikäli rakentamisvelvoitteen täyttäminen viivästyy Maanomistajista riippumattomasta perustellusta syystä, Kaupunki voi myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Helsingissä     kuun     päivänä 2017

Helsingin kaupunki     Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 7  
Asunto Oy Helsingin Kaarenjalka 5  
SATO koti 23 Oy