

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSESTA

OSAPUOLET A Kiinteistö Oy Työnjohtajankatu 1
Y-tunnus 0761035-4

(jäljempänä maanomistaja)

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

(jäljempänä kaupunki)

KAUPUNGIN PÄÄTÖS Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunginhallitus

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Maanomistaja ja kaupunki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun perusteella maanomistajan omistaman Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43054 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-43-54-1) asemakaavan muutosehdotukseen 12481 (jäljempänä kaavamuuotos) ja sen toteutukseen liittyen seuraavaa:

1 Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 7 000 000 euroa ja luovuttaa korvauksetta esisopimuksen kohdassa 1 mainitut yleiset alueet.

Korvaus maksetaan viimeistään alla mainittujen määräaikojen kuluessa. Määräajan laskeminen alkaa päivästä, jona kaavamuuotos on saanut lainvoiman tai kaavan mukaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös (alkamispäivä).

2 500 000 euroa neljän kuukauden kuluessa alkamispäivästä.

1 500 000 euroa vuoden kuluessa alkamispäivästä

1 500 000 euroa kahden vuoden kuluessa alkamispäivästä

1 000 000 euroa kolmen vuoden kuluessa alkamispäivästä

500 000 euroa neljän vuoden kuluessa alkamispäivästä

Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä maksupäivään kaksi prosenttia vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

Maanomistajan tulee ilmoittaa poikkeamispäätöksestä kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttiyksikölle kuukauden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi maanomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-43-54-1 luovuttamalla kaupungille kiinteistöön vahvistetuista yhteensä 7 000 000 euron määräisistä kiinnityksistä, jotka ovat etusijaltaan kiinteistöön tämän sopimuksen päiväykseen mennessä vahvistettuihin kiinnityksiin nähden huonompia, saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän muun vakuuden.

Vakuus koskee sekä maksamatonta korvausta että kohdan 8 mukaisia AM-ohjelman toteuttamisehtoja. Vakuutta vaivautetaan sopimuksen velvoitteiden täyttymisen jälkeen mahdollisimman nopeasti siten, että jäljellä oleva vakuus kattaa nämä molemmat.

- 2 Maanomistaja suorittaa kustannuksellaan omistamallaan alueilla kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen edellyttämät nykyisten johtojen siirrot.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta rakentaa, pitää ja huoltaa johtoja kaavamuutoksen mukaisella maanalaista johtoa varten varatulla alueen osalla.

- 3 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos saavuttaa lainvoiman maanomistajan omien alueiden osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkiympäristölautakunnan 28.11.2017 hyväksymässä muodossa.

- 4 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa ei tulisi lainkaan voimaan 31.12.2023 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 maanomistaja luovuttaa mainitun tontin tai osia siitä kolmannelle, maanomistaja sitoutuu sisällyttämään tämän sopimuksen ja esisopimuksen hänelle kuuluvat veloitteet luovutuskirjaan. Maanomistaja vastaa kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten veloitteiden täyttämisestä.
- 6 Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopimalla. Mikäli sovintoa ei pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, elleivät osapuolet sovi riidan saattamisesta välimiesoikeuden ratkaistavaksi.
- 7 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta kaupunginhallitus, ja sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

8 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 maankäyttösopimuksilla.

1 ARA (v)

Maanomistaja täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi noin 11 350 k-m² valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.

Mikäli edellisen mukaista rakentamisveloitetta ei ole täytetty eikä rakennusta hyväksyty käyttöön otettavaksi yhdeksän vuoden kuluessa siitä, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman, maanomistaja maksaa kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä tuotannosta 218 euroa/k-m².

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä, kaupunki voi myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

2 Välimuoto (v)

Maanomistaja täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi noin 12 750 k-m² lyhyen korkotuen asuntoja. Myös rakennuttajan oma malli on mahdollinen.

Mikäli edellisen mukaista rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty eikä rakennusta hyväksyty käyttöönnettäväksi yhdeksän vuoden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman, maanomistaja maksaa kaupungille sopimussakkona toteutumatta jääneestä tuotannosta 130 euroa/k-m².

Korvauksen maksusuorituksen aikaistamisella ei ole vaikutusta rakentamisvelvoitteen aikatauluun.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä, kaupunki voi myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

ESISOPIMUS

Maanomistaja ja kaupunki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun perusteella maanomistajan omistaman Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43054 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-43-54-1) asemakaavan muutosehdotukseen 12481 (jäljempänä kaavamuutos) ja sen toteutukseen liittyen seuraavaa:

- 1

Kaupunki luovuttaa maanomistajalle tai sen määräämälle yleisestä alueesta 91-43-9906-100 tonttiin 43054/5 noin 18 m², joka vastaa 147 k-m². Yksikköhintana on käytetty 650 eur/k-m², jolloin hinta on 95 550 euroa.

Kaupunki luovuttaa maanomistajalle tai sen määräämälle yleisestä alueesta 91-43-9906-100 tonttiin 43054/11 noin 4 m², joka vastaa 34 k-m². Yksikköhintana on käytetty 650 eur/k-m², jolloin hinta on 22 100 euroa.

Kaupunki luovuttaa maanomistajalle tai sen määräämälle yleisestä alueesta 91-43-9906-100 tonttiin 43054/14 noin 4 m², joka vastaa 17 k-m². Yksikköhintana on käytetty 650 eur/k-m², jolloin hinta on 11 050 euroa.

Kaupunki luovuttaa maanomistajalle tai sen määräämälle yleisestä alueesta 91-43-9906-100 tonttiin 43054/18 noin 2 m², joka vastaa 0 k-m².

Maanomistaja luovuttaa korvauksetta tontista 91-43-54-1 katualueeseen 91-43-9901-0 yhteensä 2 220 m².
- 2

Maanomistaja maksaa välirahaa 128 700 euroa. Välirahaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamis päivästä maksupäivään kaksi prosenttia vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.
- 3

Kartta luovutettavista alueista on sopimuksen liitteenä.

- 4 Luovutuskirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- 5 Omistusoikeus ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyvät luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä.
- 6 Kaupungilla on oikeus korvauksetta rakentaa, pitää ja huoltaa johtoja luovuttamallaan tontinosalla.
- 7 Muutoin luovutuksessa noudatetaan edellä olevan sopimuksen ehtoja ja kaupungin hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

Tätä sopimusta ja esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kaupungille, yksi maanomistajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun päivänä 2019

Helsingin kaupunki

Kiinteistö Oy Työnjohtajankatu 1