

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS (A) JA ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA (B) /  
KIELOTIE 13. Asemakaavan muutos nro 002365, kaupunginosa 61 Tikkurila**

**TAUSTAA**

**Kiinteistö Oy Vantaan kauppalantalo** on hakenut asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, omistamalleen kiinteistölle 92-421-6-426. Sittemmin Kiinteistö Oy Vantaan kauppalantalo on osakeyhtiölain mukaisesti sulautunut **VTK Kiinteistöt Oy**:öön, joka toimii siis jatkossa Hakijana.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 000797 "Tikkurila" (hyväksytty kaupunginhallituksessa 15.1.1990) kiinteistö 92-421-6-426 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Voimassa olevassa asemakaavassa Suunnittelualueen kiinteistöjen pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat omistajittain alle olevan taulukon mukaiset.

Omistaja	Kiinteistö	Käyttö-tarkoitus	pinta-ala (m <sup>2</sup> )	rakennus-oikeus (k-m <sup>2</sup> )	käytetty rakennus-oikeus (k-m <sup>2</sup> )
VTK Kiinteistöt Oy					
	92-421-6-426	AL	6.340	9.500	9.347
Vantaan kaupunki					
	92-61-9902-4	Katuaukio/Tori	405	-	-
Yhteensä			6.745	9.500	9.347

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002365 yhteistyössä VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa. Kaavamuutosaluetta laajennettiin niin, että mukaan otettiin Kaupungin omistamat viereiset kiinteistöt 92-61-206-5 (Asematie 7) ja 92-61-9902-4 (Lauri Lairalan aukio) sekä osa kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-61-9901-0 (osa katualueesta) (kiinteistöt yhdessä jäljempänä "**Kaavamuutosalue**").

Kaupunki on yhdessä VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa sopinut uuden toimitilarakennuksen rakentamisesta kortteliin 61206. Toimitalo tulee VTK Kiinteistöt Oy:n omistamalle kiinteistölle 92-421-6-426 sekä Kaupungin omistaman kiinteistön 92-61-9902-4 määrälalle (405 m<sup>2</sup>) (kiinteistöt yhdessä jäljempänä "**Suunnittelualue**"). Asemakaavan muutosehdotuksen nro 002365 mukainen uusi C-korttelialueen rakennusoikeus jakautuu omistajien kesken omistamiensa Suunnittelualueen pinta-alojen suhteessa, eli kaupunki 405/6745 osaa (n. 6,0 %) ja VTK Kiinteistöt Oy 6340/6745 osaa (n. 94,0 %).

Asemakaavan muutosehdotuksessa Kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeksi (YH), katuaukioksi/toriksi ja katualueeksi. C-korttelialueelle on osoitettu asuinkerrostalorakentamisen rakennusoikeutta 6.000 k-m<sup>2</sup> sekä toimisto-, liike- ja palvelutilojen rakennusoikeutta 15.000 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä koko korttelin C-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta siis 21.000 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueella on tarkoituksena purkaa nykyinen huonokuntoinen viristorakennus ja tilalle rakennetaan maanalainen pysäköintilaitos, katutasoon liike- ja palvelutilaa, sekä ylempiin kerroksiin toimistotilaa. Asuminen sijoittuu toimistotilan päälle.

Asemakaavamuutokseen liittyen VTK Kiinteistöt Oy Sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön 92-421-6-426 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen

kunnallistekniikan rakentamisesta ja VTK Kiinteistöt Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Asemakaavamuutosehdotus nro 002365 ja Sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1 Kartta kaavamuutosalueesta, suunnittelualueesta ja maankäyttö Sopimusalueesta.

## Sopimuskokonaisuuden sisältö

Tämä sopimuskokonaisuus käsittää sopimuksen:

- A. Maankäyttö Sopimus kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n kesken kaavamuutosalueesta.
- B. Esisopimus määräalojen vaihdosta, jolla Kaupunki luovuttaa määräalan kiinteistöstä 92-61-9902-4 VTK Kiinteistöt Oy:lle. Kaupunki luovuttaa asemakaavamuutoksella keskustatoimintojen korttelialueeksi muuttuvaa nykyistä katuaukiota/toria. VTK Kiinteistöt Oy luovuttaa Kaupungille määräalan kiinteistöstä 92-421-6-426. VTK Kiinteistöt Oy luovuttaa asemakaavamuutoksella katualueeksi muuttuvaa nykyistä asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialuetta.

## A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

### 1 OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**, (y-tunnus 0124610-9)  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä "Kaupunki").

1.2 **VTK Kiinteistöt Oy**, (y-tunnus: 0517745-4)  
Elannontie 3, 01510 Vantaa  
(jäljempänä "Hakija").

**Kaupunki ja Hakija jäljempänä yhdessä "Osapuolet".**

### 2 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Asemakaavan muutokseen nro 002365 liittyen Kaupunki ja Hakija sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### 3 SOPIMUSALUE

Maankäyttösopimusalue muodostuu Hakijan omistamasta kiinteistöstä 92-421-6-426 ja siihen rajoittuvasta Kaupungin omistaman kiinteistön 92-61-9902-4 määräalasta sekä kiinteistön 92-421-6-426 ja kaupungintalon välisestä alueesta (jäljempänä "Sopimusalue").

Asemakaavamuutosehdotus nro 002365 ja Sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1. Kartta kaavamuutosalueesta, suunnittelualueesta ja maankäyttösopimusalueesta.

### 4 KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on pääosin rakennettu.

#### **Katualueen ja tontin rajakohtien suunnittelu ja toteuttaminen**

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Hakija neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohtien suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen kanssa.

#### Muuta huomioitavaa

Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa kaupungilta.

Korttelin suunnittelussa on huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden korkeusasemat.

Korttelin suunnittelussa tulee ottaa huomioon mm., että korttelia 61206 sivuten sijoittuu varaukset kahdelle raitiotielinjaukselle, toinen linjavaraus kulkee maanpinnassa Kielotietä pitkin ja toinen linjavaraus kulkee tunnelissa maan alla Lummekujaa pitkin kääntyen etelään Kielotielle.

Vantaan Energia Oy tulee mahdollisesti sijoittamaan kaksi muuntamoaa Sopimussalueen rakennuksiin. Tästä Hakija sopii erikseen Vantaan Energian kanssa.

## 5 TONTILLE SIJOITTUVA YLEISELLE JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUE

Asemakaavamuutoksessa Hakijan omistamalle kiinteistölle 92-421-6-426 / tontille 92-61-206-6 on osoitettu kulkuyhteys pp-merkinnällä ”yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa” ja kat-merkinnällä ”yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue”. Kulkuyhteys yhdistää etelästä Lauri Lairalan aukion ja pohjoisesta Lummekujan sekä Kirjastopuiston. Kulkuyhteys sijoittuu osalla matkaa map-merkinnällä osoitetun ”maalalaisen pysäköintitilan” päälle. Maanalaisen pysäköintitilaan sijoittuu korttelin 61206 kiinteistöjen pysäköintiä. Selvennyksenä todetaan, että maanalaisen pysäköintitila sijoittuu kokonaisuudessaan Hakijan omistamalle kiinteistölle.

Hakija sitoutuu pitämään mainitun tontille sijoittuvan kulkuyhteyden avoinna yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä varten.

Hakija vastaa ”rakennusten seinästä seinään” periaatteella koko kulkuyhteyden ja kaupunkitilan suunnittelusta ja rakentamisesta. Kulkuyhteyden ja kaupunkitilan suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua noudattaen Vantaan kaupungin ohjeistusta ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä Vantaan kaupungilla.

Sen lisäksi mitä tässä sopimuksessa on sovittu, sitoutuvat Osapuolet sopimaan kulkuyhteyden ja kaupunkitilan suunnittelusta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja ylläpidosta sekä näiden tehtävien kustannusjaosta myöhemmin erikseen tehtävällä sopimuksella, noudattaen seuraavia pääehtoja:

- Toteutuksen pääehtoja
  - o Kulkuyhteyden ja kaupunkitilan peruskorjausten suunnittelusta ja toteutuksesta sovitaan tapauskohtaisesti, kuitenkin siten, että kulkuyhteyden ja kaupunkitilan yhtenäinen luonne säilyy.
  - o Kulkuyhteyden ja kaupunkitilan kunnossapidosta vastaa yksi Osapuolten yhdessä valitsema toimija. Tarkoituksena on saavuttaa yhtenäinen kunnossapitoalue ja välttää eritasoisesta ja eriaikaisesta kunnossapidosta johtuvat ongelmat.
  - o Kulkuyhteyden ja kaupunkitilan peruskorjauksissa ja ylläpidossa tulee noudattaa Vantaan kaupungin yleisiä jalankulku- ja polkupyöräilyalueita koskevia periaatteita ja vaatimuksia.
- Kustannusjaon pääehtoja
  - o Kaupunki vastaa omistamiensa kiinteistöjen alueelle sijoittuvalta osalta kulkuyhteyden ja kaupunkitilan suunnittelusta, rakentamisesta ja peruskorjauksesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki korvaa näiltä osin Hakijalle kulkuyhteyden ja kaupunkitilan suunnittelusta, rakentamisesta ja peruskorjauksesta aiheutuneet kohtuulliset kustannukset erillistä laskua vastaan.
  - o Hakija vastaa omistamansa kiinteistön alueelle sijoittuvalta osalta kulkuyhteyden ja kaupunkitilan suunnittelusta, rakentamisesta ja peruskorjauksesta aiheutuvista kustannuksista.
  - o Hakijan vastuulle kuuluu kaikki maanalaisen pysäköintitilan toteutuksesta ja rakenteista aiheutuvat kustannukset.
  - o Osapuolet vastaavat kulkuyhteyden ja kaupunkitilan ylläpidosta aiheutuneista kustannuksista omistamiensa kulkuyhteyteen ja kaupunkitilaan kuuluvien alueiden pinta-alojen suhteessa.

Hakija antaa Kaupungille vastikkeettoman rasiteoikeuden mainittuun kulkuyhteyteen. Mikäli Kaupunki katsoo tarkoituksenmukaiseksi rasitteen perustamisen tätä

kulkuyhteyttä varten, tulee Kaupunki hakemaan kulkuyhteyden perustamista kiinteistönmuodostamislain mukaisena rasitteena.

Hakija antaa Kaupungille luvan sijoittaa tarvittaessa viereisten katu- ja tonttirakenteiden luiskia korttelin puolelle. Kaupunki antaa Hakijalle vastavuoroisen luvan luiskata korttelin maanpintaa viereisten katu- ja tonttialueiden puolelle siten, että lopullinen raja muodostuu kiinteistöjen rajalle tai katusuunnitelmassa esitettyyn kohtaan.

Mikäli tässä sopimuksessa ei ole huomioitu kaikkia rasitteita tai vastaavia käyttöoikeuksia, Osapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset.

## **6 OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN**

### **Kustannusten korvaus**

Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 442.796,52 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus 442.796,52 euroa maksetaan seuraavasti:

1. maksuerä -	maksetaan heti asemakaavamuutoksen nro
442.796,52 euroa	002365 tultua voimaan

Kustannusten korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Maksamattomille maksuerille ei lasketa korkoa.

### **Pilaantuneen maan kunnostuskustannukset**

Hakijan ja Kaupungin tietojen mukaan sopimusalueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Hakija on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen tarkistamiseksi voidaan sopia.

Kustannusten korvauksen suuruuteen vaikuttavat sopimusalueella olevien pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Edellä mainitut Kaupungin hyväksymät ylimääräiset kustannukset huomioidaan kokonaisuudessaan arvonnousua pienentävänä tekijänä, jolloin kustannuksista puolet huomioidaan vähentävänä tekijänä määritettäessä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausten suuruutta.

Hakijan oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen pilaantuneen maan johdosta on voimassa enintään viisi (5) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002365 voimaantulosta.

### **Kustannusten korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää kaavassa tai tonttijaossa osoitetun rakennusoikeuden**

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002365 kortteleihin 61206 on C-korttelialueelle osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 6.000 k-m<sup>2</sup> ja muuta rakennusoikeutta 15.000 k-m<sup>2</sup>. Tontit on mahdollista jakaa ennen asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.

Kustannusten korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 61206 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinrakennusten rakennusoikeuden osalta 750 €/k-m<sup>2</sup>, toimistotilojen rakennusoikeuden 350 €/k-m<sup>2</sup> ja liike- ja palvelutilan rakennusoikeuden osalta 200 €/k-m<sup>2</sup>. Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinrakentamisen, toimistotilarakentamisen ja liike- ja palvelutilarakentamisen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.

Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille kustannusten korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitusten mukaisesti em. yksikköhintojen perusteella.

Kaupungin oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa kahdeksan (8) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002365 voimaantulosta.

## **7 JOHTOSIIRROT**

Mikäli kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan, seuraavin tarkennuksin.

Tarkennuksena todetaan, että Hakija toteuttaa myös määräalojen vaihdossa Hakijalle luovutettavalla alueella mahdollisesti tarvittavat em. johtosiirrot. Kaupunki maksaa Hakijalle ko. johtosiirtojen kohtuulliset toteutuneet kustannukset erillistä laskua vastaan. Siirtämisestä on sovittava erikseen kunkin johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa, huomioiden suunnittelu, rakentaminen ja käyttöönotto. Selvennyksenä todetaan, että sopimuksen solmimisen hetkellä tiedossa ovat seuraavat mahdolliset siirrot, jotka mahdollisesti joudutaan toteuttamaan tulevan talonrakennuksen vuoksi:

- Kiinteistön 92-61-9902-4 Lauri Lairalan aukion pohjoisosassa sijaitsee hulevesiviemäri linja. Omistaja Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus.
- Kiinteistön 92-61-9902-4 Lauri Lairalan aukion pohjoisosassa sijaitsee vesi- ja jätevesiviemäri linjat. Omistaja Vantaan kaupunki / HSY Vesi.
- Kiinteistön 92-61-9902-4 Lauri Lairalan aukion itäreunalla sijaitsee sähkö- ja tietoliikennekaapeleita. Omistaja Vantaan Energia ja tietoliikenneoperaattorit.

## **8 VESIHUOLTO- JA SÄHKÖVERKOSTOON LIITTYMINEN**

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Hakija on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston ja alueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

## **9 ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO SEKÄ HUONEISTOTYYPIJAKAUMA**

**Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto**

Sopimusalueelle ei sovelleta asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotovaatimuksia.

### **Asuntojen huoneistotyyppijakauma**

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % pitää olla kolmioita tai suurempia asuntoja.

#### Sopimussakko

Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **1 000 €/htm<sup>2</sup>** sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja vaadittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien huoneistoneliöiden osalta.

## **10 RAKENTAMISAIKATAULU JA RAKENTAMISVELVOITE**

Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

Selvennyksenä todetaan, että tulevan toimitalon kaupungin käyttöön tulevien tilojen vuokraamisesta aikatauluineen on tehty erillinen sopimus.

## **11 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN**

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

## **12 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista Sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan yleisessä tuomioistuimessa.

## **13 SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE**

Hakija sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

## **14 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO**

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002365 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002365 ole tullut voimaan 31.12.2022 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2022 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002365, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu 19.8.2019 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002365. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, sopimuksen osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

---

---

## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja **VTK Kiinteistöt Oy** (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen vaihtokirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

### B.I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002365 on tullut voimaan.

### B.II VAIHTOKIRJA

**Vaihdon osapuolet:** **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä **Kaupunki**)

ja

**VTK Kiinteistöt Oy** (y-tunnus: 0517745-4)  
Elannontie 3, 01510 Vantaa  
(jäljempänä **Yhtiö**)

Jäljempänä yhdessä **Osapuolet**.

**Vaihdon kohteet:** **Kaupunki luovuttaa** Yhtiölle yleisestä alueesta 92-61-9902-4 pinta-alaltaan noin 405 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan. Määräalan arvoksi on asemakaavamuutoksen nro 002365 mukaisella käyttötarkoituksella keskustatoimintojen korttelialue (C) sovittu 549.406,97 euroa.

**VTK Kiinteistöt Oy luovuttaa** Kaupungille tilasta 92-421-6-426 pinta-alaltaan noin 425 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002365 osoitettu katualueeksi ja sen arvoksi on sovittu 0 euroa.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä B1. Määräalojen vaihdon kohteet.

### Vaihdon ehdot:

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

#### 1. Väli raha

**VTK Kiinteistöt Oy** maksaa Kaupungille väli rahaa 549.406,97 euroa. Väli raha maksetaan Kaupungin ilmoittamalle rahalaitostilille tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivänä.

Väli raha ei ole pinta-alaperusteinen.

#### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät luovutuksensaajille tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivänä.

### 3. Kohteeseen tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tarkastaneet vaihdon kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteesta esitetystä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Osapuolet vastaavat saamiensa alueiden rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

### 4. Asiakirjoihin tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

Osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

### 5. Verot ja maksut

Luovuttaja vastaa niistä vaihdon kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän vaihtokirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Vaihtokirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa luovutuksen saaja.

Vaihdon kohteiden lohkomiskustannuksista vastaa luovutuksensaaja.

Tästä vaihdosta menevän varainsiirtoveron maksaa luovutuksensaaja.

### 6. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

### 7. Kiinnitykset, rasitukset

#### Kiinteistö 92-421-6-426 määräala

Yhtiö luovuttaa määräalan kiinnityksistä ja niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Rasiustodistuksen mukaan kiinteistöön 92-421-6-426 on vahvistettu seuraavat kiinnitykset:

- 1) asianumero 511/7.10.2011/38615, arkistoviite 015:2011:KI:38615
- 2) asianumero 511/7.10.2011/38616, arkistoviite 015:2011:KI:38616
- 3) asianumero 511/7.10.2011/38617, arkistoviite 015:2011:KI:38617
- 4) asianumero 511/7.10.2011/38619, arkistoviite 015:2011:KI:38619
- 5) asianumero 511/7.10.2011/38620, arkistoviite 015:2011:KI:38620

Yhtiö suostuu siihen, että Kaupunki poistaa edellä mainitut kiinnitykset kaupungille luovutettavalta määräalalta. Yhtiö luovuttaa kaupungille ennen tämän vaihtokirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (panttikirjat tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

Kiinteistörekisteriotteen mukaan vaihdon kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Yhtiön mukaan vaihdon kohteeseen ei kohdistu kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

#### Kiinteistö 92-61-9902-4 määräala

Kaupunki luovuttaa määräalan kiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Rasitustodistuksen mukaan luovutettavaan määräalaan ei ole vahvistettu kiinnityksiä tai niihin verrattavia rasituksia.

Kiinteistörekisteriotteen mukaan luovutettavaan määräalaan ei kohdistu rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Kaupungin mukaan määräalaan ei kohdistu kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Mahdollisista kaavan toteuttamiseksi tarvittavista johtosiirroista on sovittu maankäyttösopimuksen kohdassa 7 Johtosiirrot.

### **9. Irtaimisto**

Tähän vaihtoon ei sisälly irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

### **10. Maaperä**

Kaupungin ja Yhtiön tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, luovutuksen saaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin kaupunki ja Yhtiö vastaavat kumpikin luovuttamiensa kiinteistöjen osalta pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Luovuttaja vastaa kustannusten korvauksista pilaantuneen maan johdosta enintään viisi (5) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002365 voimaan tulosta.

## **B. III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT**

### **1. Esisopimuksen voimaantulo**

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Lopullinen vaihtokirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B.I mainittu vaihtokirjan edellytykset ovat täyttyneet.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu tai
- vaihtokirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2022.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2022 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002365, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos tullut voimaan, on kaikilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämä sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan Osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tätä maankäyttösopimusta ja esisopimusta määräalojen vaihdosta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi VTK Kiinteistöt Oy:lle sekä yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla <xx>. päivänä <xxx>kuuta <20xx>

**Vantaan kaupungin**  
puolesta valtakirjalla

---

<xxxx>  
lakimies

**VTK Kiinteistöt Oy:n**  
puolesta valtakirjalla

---

<xxxx>

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies <xxxx> valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja <xxxx> valtakirjalla VTK Kiinteistöt Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla <xx>. päivänä <xxx>kuuta <20xx>

---

**LIITTEET** Liite A1. Kartta kaavamuutosalueesta, suunnittelualueesta ja maankäyttösopimusalueesta.  
Liite B1. Määräalojen vaihdon kohteet.