

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti / ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO NRO 230800, KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja **NCC Property Development Oy** (jäljempänä **NCC**) ja **Skanska Talonrakennus Oy** (jäljempänä **Skanska**) yhteisesti tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja. NCC ja Skanska ovat yhdessä jäljempänä **Ostajat**.

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Kaupunki käynnisti huhtikuussa 2012 Kaupunkikeskuksen toteuttajien valinnan Kivistön uuteen keskusta-alueeseen, Kehäradan juna-aseman eteläpuolelle. Eri toimijoiden tarjoutumisaineiston vertailun ja tarkentavien neuvottelujen jälkeen kaupunginhallitus valitsi kaavavaiheen kehittäjä- ja toteuttajakumppaneiksi NCC:n ja Skanskan sekä päätti 15.4.2013 antaa yhteisen suunnitteluvarauksen liike-, toimisto- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen toteuttamiseksi kilpailualueelle. Päätöksen perusteluissa Kaupunki totesi, että yhdistämällä ja yhdessä kehittämällä NCC:n ja Skanskan tekemistä kilpailuehdotuksista on kehitettävissä kaupungin ja muiden osapuolten tavoitteiden mukainen Kaupunkikeskus. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2013 suunnitelmiensa väliraportin ja vahvisti samalla varauksen jatkumisen 31.12.2014 saakka varauspäätöksen mukaisesti. Kaavasuunnitelmien edistyttyä tavoitteiden mukaisesti kaupunginhallitus jatkoi 17.11.2014 suunnitteluvarauksen voimassaoloa 31.12.2015 asti.

Varauspäätöksen mukaisesti NCC ja Skanska ovat teettäneet kaupungin ohjauksessa kaavan lähtötiedoiksi tarvittavat arkkitehti- ja muut suunnitelmat yhteistyössä Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa, jotka olivat saaneet jo aikaisemmin oman varauksen kaupan suuryksikölle. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.10.2014 asemakaavaehdotuksen, asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijakoehdotuksen nro 230800. Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen aineiston nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.6.2015 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 1.6.2015, kaupunginhallitus hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 15.6.2015. Kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 14.12.2015. Lautakunnan hyväksymä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen kartta, joka on tarkoitus esitellä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 14.12.2015, on liitteenä 1.

Kauppakeskukseen on tulossa myös kaupungin käyttöön osoitettuja julkisen palvelujen tiloja. Sosiaali- ja terveystieteiden lautakunta on hyväksynyt 18.5.2015 Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselityksen/ hankesuunnitelman (päiväty 30.4.2015). Tekninen lautakunta on hyväksynyt 19.5.2015 Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselityksen/hankesuunnitelman ja 7.5.2015 päivätyn vuokrauksen esisopimuksen. Opetuslautakunta on päättänyt 13.4.2015 ja vapaa-ajan lautakunta on päättänyt 14.4.2015 esittää tekniselle lautakunnalle hyväksyttäväksi kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuritilan tarveselvitys-hankesuunnitelman (päiväty 18.2.2015). Tekninen lautakunta on hyväksynyt 19.5.2015 Kivistön kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuritilan tarveselvityksen/hankesuunnitelman ja 11.2015 päivätyn vuokrauksen esisopimuksen. Tarveselvitys-hankesuunnitelmia ja vuokrauksen esisopimuksia on tarkoitus vielä muuttaa, koska kauppakeskuksen suunnittelua edetessä niiden sijainti ja tilaratkaisut ovat muuttuneet. Tavoitteena on, että kukin lautakunta käsittelee ja hyväksyy omalta osaltaan muuttuneet suunnitelmat ja tekninen lautakunta myös vuokrauksen esisopimukset niin, että vuokrausten esisopimukset olisivat allekirjoitettavissa talvella 2016.

Asuntotonttien luovuttamisesta on valmisteltu kaupungin sekä NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa erillinen yhteistoimintasopimus, joka allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa.

NCC:n ja Skanskan suunnitelmissa on varauduttu kauppakeskuksen laajentumiseen. Korttelin 23192 tontin 1 laajennus 40 000 k-m² (Varausalue 1) on mahdollista toteuttaa sen jälkeen, kun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet. Kaupunkikeskuksen koillisnurkan 11 500 k-m² (Varausalue 2) voidaan toteuttaa myös I-rakennusvaiheen yhteydessä (tontti 23196/6). Kaupunki on valmistellut tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti molempia laajennusalueita koskevat suunnitteluvaraukset. Varausaluetta 1 on mahdollista käyttää varausaikana mm. pysäköintiin korvausta vastaan.

MÄÄRITELMIÄ

Kivistön kaupunkikeskuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 230800 junaradan eteläpuolisten korttelien 23195, 23196 ja 23192 alueelle suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, palvelu- ja viihdetilojen lisäksi asuntoja sekä mahdollisesti myös hotelliloja. Asemakaavamääräysten mukaisesti korttelissa 23196 tonteille 7 ja 8 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m², josta 60 000 k-m² vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja.

Kivistön kaupunkikeskuksen I-vaihe tarkoittaa Kauppakeskuksen I-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IA-vaihetta sekä NCC:lle ja Skanskalle osoitettuja asuntotontteja, kaikkia yhdessä.

Kauppakeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/7 rakennettavaksi suunniteltua vähintään 20 000 k-m² suuruista kauppaa-, ravintola-, viihde- ja palvelutiloja sisältävää erikoiskauppaan painottuvaa kauppakeskusiota.

Hypermarketkeskuksen IA-vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunniteltua Keskon ja Hoken vähintään 18 000 k-m²:n hypermarketkeskusta, josta enintään 2 000 k-m² on muussa kuin hypermarket-käytössä.

Hypermarketkeskuksen IB -vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunnitellun Keskon ja Hoken Hypermarketkeskuksen toista laajuudeltaan enintään 12 000 k-m² suuruista vaihetta. Suurin osa Hypermarketkeskuksen IB-vaiheesta käytetään hypermarkettien laajennukseen, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan ennen Kauppakeskuksen I-vaiheen ja Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen avausta. Laajennuksen sisällölle ei kuitenkaan aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan kauppakeskuksen I-vaiheen avaamisen jälkeen. Laajennuksen sisällölle ei myöskään aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli Kauppakeskuksen I-vaihe ei ole avautunut 31.12.2020 mennessä.

Kivistön kaupunkikeskuksen II -vaihe tarkoittaa myöhemmässä vaiheessa rakennettavaksi suunniteltuja Kauppakeskuksen II-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IB- ja II-vaihetta. Niiden rakentaminen voi tapahtua eri aikaan.

Kauppakeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23192/1 myöhemmässä vaiheessa toteutettavaksi suunniteltua kauppakeskuksen laajennusta, LPA-tontille 23193/1 rakennettavaksi suunniteltua pysäköintilaitosta sekä tontille 23196/6 toteutettavaksi suunniteltua liike-, hotelli-, asunto- ym. rakennusta. Tontin 23192/1 toteuttaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

Hypermarketkeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23196/9 myöhemmin toteutettavaksi suunniteltuja Keskon ja Hoken hypermarketkeskuksen laajennusta, joka on mahdollista toteuttaa vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- a) 14.12.2015 päivätty kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä ollut asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan, liitteenä asemakaavakartta (liite 1),
- b) NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m² suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7,
- c) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 18 000 – 30 000 k-m² suuruisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avauksessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m²:n suuruiset kaksi hypermarkettia

Lisäksi osapuolet toteavat, että lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos Ostajat näin ilmoittaa.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppanin, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi osata myös rakentamattoman kaupan kohteen suoraan kaupungilta, eikä Kaupunki voi ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä: Vantaan kaupunki (y- tunnus 0124610-9), Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä **Kaupunki**)

Ostaja: **NCC Property Development Oy** (y-tunnus 1765519-3) ja **Skanska Talonrakennus Oy** (y-tunnus 1772433-9) yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä **Ostajat**)

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraava kiinteistö: 92-23-196-7, jonka kokonaisrakennusoikeus on 50 000 k-m²

Kaupan kohde on esitetty ohjeellisesti liitteessä 2.

Kaupan kohde = korttelin 23196 tontti nro 7 = jäljempänä "Tontti"

Tontti on asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitettu keskusta-toimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 50 000 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa) ja erikoiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan liiketiloja (päivittäis- ja erikoiskauppaa, erikoiskaupan suuryksiköitä) saa olla enintään 30 000 k-m² sekä niiden lisäksi yksityisiä ja julkisia palvelutiloja, ravintoloita ja kahviloita, vapaa-ajan tiloja ja toimistoja enintään 20 000 k-m² (jäljempänä Kauppakeskuksen I-vaihe).

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kaupakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Kivistön kaupunkikeskuksen IA-, IB- ja II-vaiheen 19.11.2015 päivätyt ohjeelliset suunnitelmat ovat liitteenä 3.

Kauppakirjan ehdot: Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta Lopullinen kauppahinta määräytyy käytetyn rakennusoikeuden (k-m²) perusteella eri kerrosten osalta seuraavasti:

1. ja 2.krs:n tilat:		
– liiketilat, ravintolat ja kahvilat		500 euroa/k-m ²
– yksityiset palvelut		250 euroa/k-m ²
– kirjasto 1.krs:ssa		125 euroa/k-m ²
– terveysasema 2. krs:ssa		125 euroa/k-m ²
– 30 000 k-m ² :n ylittävältä osalta muut julkiset palvelut		125 euroa/k-m ²
– vapaa-ajan ja liikuntatilat		175 euroa/k-m ²
– viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)		175 euroa/k-m ²
3.krs:n tilat:		
– liiketilat		250 euroa/k-m ²
– ravintolat ja kahvilat		250 euroa/k-m ²

– yksityiset palvelut	150 euroa/k-m ²
– julkiset palvelut (terveysasema ym.)	125 euroa/k-m ²
– vapaa-ajan ja liikuntatilat	125 euroa/k-m ²
– viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)	125 euroa/k-m ²

Lopullinen kauppahinta määritetään kolmannen kauppahinnan osan maksu-
hetken mukaisista rakennuslupakuvista lasketuista pinta-aloista (k-m²) ja
edellä olevista neliöhinnoista.

Kauppahinta on kuitenkin vähintään 15 000 000 euroa kaikissa tilanteissa.

Kauppahinta maksetaan kolmessa (3) osassa seuraavasti:

- 1) Ensimmäinen kauppahinnan osa (etumaksu) miljoona kolmesataakolme-
kymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333)
euroa todetaan maksetuksi 4.12.2015 allekirjoitetun esisopimuksen yh-
teydessä.
- 2) Toinen kauppahinnan osa maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalai-
tostilille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Toinen kauppahinnan
osa on kymmenen miljoonaa (10 000 000) euroa. Ostajat luovuttavat
kaupantekotilaisuudessa kolmannen kauppahinnan osan maksamisen va-
kuudeksi kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 3) Kolmas kauppahinnan osa, joka on vähintään kolmemiljoonaa kuusisa-
taakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän
(3 666 667) euroa, maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille
viimeistään 31.12.2020. Lopullisen kauppahinnan määrittymisperusteet
on esitetty edellä. Maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan vuotuista
korkoa kaupantekopäivästä lukien ja kertynyt korko maksetaan loppu-
kauppahinnan maksamisen yhteydessä. Korko on 2 % lisättynä 6 kk euri-
bor, kuitenkin vähintään 2 %.

Selvyyden vuoksi todetaan, että etumaksu on kokonaisuudessaan kaksi mil-
joonaa (2 000 000) euroa ja että samanaikaisesti tämän esisopimuksen kanssa
on solmittu Kivistön kaupunkikeskuksen asuinkortteleiden toteuttamista koske-
va yhteistyösopimus, jonka yhteydessä on maksettu etumaksuna kuusisa-
taakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän (666.667)
euroa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Tontin omistusoikeus ja hallinta siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoit-
tushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostajat sitoutuvat rakentamaan Tontille asemakaavan ja asemakaavan muu-
toksen ja hyväksytyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisen Kauppakeskuk-
sen I-vaiheen, jonka kerrosala on vähintään 20 000 k-m² ja jossa 3. kerrok-
sessa on vähintään 3 000 k-m², joka voidaan toteuttaa myös ns. raakatilana,
siten, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otetta-
vaksi viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun Vantaankoskentie liikenne on siir-
retty väliaikaiselle kiertotielle kohdan 21.2 ja liitteen 5 mukaisesti pois Tontin
alueelta. Liikenteen siirto voi tapahtua aikaisintaan 1.6.2016.

Kaupunki on solminut kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä pitkäaikai-
sen (esi-)vuokrasopimuksen noin 1000 m²:n terveysasematiloista 2. kerrok-
sesta sekä noin 500 m²:n kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotiloista 1. kerroksesta.

4. Vallintarajoitus

Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta ilman Kaupungin suostumusta. Kaupunki ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta suostumusta.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppani, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi ostaa myös rakentamattoman Tontin, eikä kaupungilla ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

Edellä tässä kohdassa sanotulla Tontin luovuttamisella tarkoitetaan myös tämän esisopimuksen kohdassa "ostajat" sanottua perustettavan yhtiön osakekannan luovutusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostajat eivät täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa yhteensä (miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme) (1 333 333) euroa.

Mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3–4 sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa yhteensä satatuhatta (100 000) euroa.

Sopimussakkoa Kaupunki voi alentaa tai voi luopua sen perimisestä pätevästä syystä ja Kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen.

Osapuolet toteavat, että Tontin rakentamisaikataulu on sidoksissa tontin 8 Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamiseen, koska koko kauppakeskus on tarkoituksenmukaista avata samaan aikaan. Näin ollen Keskolle ja Hokelle rakentamisaikatauluun mahdollisesti myönnetty pidennys tulee koskemaan myös Ostajia.

Kaupunki voi kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen antaa perustellusta syystä Ostajille jatkoaikaa rakentamisveloitteeseen. Jatkoaikaa ei voida myöntää töiden keskeyttämisen takia.

Perusteltu syy on esimerkiksi, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennuslalla tai toimitilamarkkinoilla tai kaupan alalla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimitiloille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävin ehdoin.

Ostajien pyynnön tulee sisältää perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio lykkäytymisen vaikutuksesta Kauppakeskuksen I-vaiheen toteutusaikaan.

6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Ostajat sitoutuvat liittämään Tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittimisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat tarkastaneet Tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat vastaavat rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Maaperä

Kaupungin ilmoituksen mukaan tontilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista ja niiden hankkeelle aiheuttamista rajoituksista. Tontin raja kulkee rautatiealueen reunalla siten, että kaikki rautatien vaatimat kantavat rakenteet, laitteet ja kalustot sijaitsevat rautatiealueella eivätkä ne rajoita kiinteistön kohteen käyttöä. Vaikka tontin rakenteita ei suunniteltaisi tuettavan Kehäradan tukimuureihin eikä siltaperustuksiin, on rakennettaessa rautatiealueen välittömässä läheisyydessä kuitenkin huomioitava Liikenneviraston turvallisuusohjeet ja laadittava ohjeiden edellyttämä riskienhallintasuunnitelma Liikenneviraston hyväksyttäväksi.

Kaavamääräykset edellyttävät, että Kehäradan läheisyydessä esitetään selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja värinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja värinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä eikä rakenteita. Suunnitelma tulee hyväksyttäväksi kuntateknikan keskuksessa ja liikennevirastossa.

Ostajat ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin sekä myöhemmin kaavoitettaviin lähialueisiin ja niiden olemassa oleviin suunnitelmiin.

Ostajien muut velvollisuudet

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaavat Ostajat. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
11. Ostajat laativat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Tontille Kaupungin johdolla ja yhteistyössä Taiteen konseptin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ennen rakennuslupien myöntämistä. Velvoite sisältyy asemakaavamääräyksiin ja tarkemmat työohjeet on annettu kaavas suunnittelun yhteydessä.

- 12.** Ostajien velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 13.** Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettavaan rakennukseen tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Johdot, laitteet ja kiinnikkeet jäävät joko kaupungin tai em. johtojen ja laitteiden omistajien omistukseen ja ylläpitoon. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoitustoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvistä käyttämisestä.
- Ostajille korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.
- 14.** Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.
- 15.** Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteessa saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 16.** Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6–15 sekä 19–23 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan Kaupungin suostumuksella rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.
- 17.** Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.
- 18. Kiinnitykset** Kaupunki luovuttaa Tontin velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

19. Perustettavat rasitteet, käyttöoikeudet ym. luvat

Osapuolet sitoutuvat tekemään kaikki tässä kohdassa 19. mainitut rasitesopimukset ko. kohdissa sanotuin ehdoin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

19.1

Rakennusten perustusten, portaikkojen ym. ulottaminen katualueelle

Kaikille katualueelle sijoituville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, tunnelit, perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. tulee hankkia kunnallistekniikan keskuksen hyväksyminen suunnitelmille ja kaupungininsinöörin myöntämän sijoituslupa.

Kaupungilla on oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi HSY:n putkistoja ja HSL:n telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.

Vantaankoskentieltä Kauppakeskuksen pysäköintikellariin johtavat sisäänajoluiskat ja maanalaiset tunnelit sijaitsevat katualueella (sijaintikartta liite 7). Luvan niiden sijoittamiselle katualueelle myöntää kaupungininsinööri.

19.2

Tontin ja tontin 8 väliset rasitteet

Kaupunki edellyttää, että Tontin ja tontin 8 omistajat sopivat mm. seuraavien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisten rasitteiden tai vastaavien käyttöoikeuksien perustamisesta tonttiansa välillä, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet riittävän yksityiskohtaisiksi

- asiakasystävällinen jalankulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle 1.krs:n kauppakäytävää pitkin
- esteetön ajo- ja jalankulkuyhteys pysäköintikellarissa tonttien välillä
- tontin 8 Hypermarketkeskuksen toisen kerroksen 5000 k-m²:n liiketilan (elokuvat tms.) uloskäynti/kulkuyhteys saadaan johtaa Topaasikujalle Tontin kautta
- mikäli Vantaankoskentien varrelle rakennetaan kaavan mukainen pysäköintilaitos, toteutetaan sen ajo- ja kulkuyhteydet asiakasystävällisesti ja tarkoituksenmukaisesti
- Kauppakeskuksen Vantaankoskentien puoleisen huoltopihan ajoyhteys (joka kulkee tontilla 7 olevan auton säilytyspaikka-alueen kautta) saadaan johtaa Hypermarketkeskuksen tontin 8 kautta kadulle ja vastaavasti Hypermarketkeskus saa käyttää em. huoltoyhteyttä Kauppakeskuksen Tontin osuudella (mukaan lukien pullonpalautustilan huolto), mikäli se näin toteutetaan
- Mikäli Kauppakeskuksen I-vaiheessa ei toteuteta em. huoltoyhteyttä tontin 8 kautta, on Hypermarketkeskuksella oikeus käyttää Tontin 7 huoltopihan liikennealueen kautta ja edelleen pohjoisen kiertoliittymän kautta Vantaankoskentille johdettavaa huoltoyhteyttä.

Todetaan, että tässä vaiheessa ei ole käytettävissä riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta sopimuksissa voitaisiin huomioida kaikki rasitteet tai vastaavat käyttöoikeudet. Em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset myöhemmin oikea-aikaisesti ja noudattaen tasapuolisuutta, kohtuullisuutta ja pienimmän haitan periaatetta.

19.3

Lupa rakentaa kadun yli

Kaupunki antaa Ostajille luvan Kauppakeskuksen myöhempään laajentamiseen Vantaankoskentien yli asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osoittamalla tavalla, mikäli laajentuminen tapahtuu erillisen varaussopimuksen mukaisessa aikataulussa. Kadun yläpuoliset rakennusosat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi (u-merkintä). Vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,6 m. Katualueelle sijoittuvat rakenteet edellyttävät kaupungininsinöörin myöntämän sijoitusluvan.

19.4

Mahdolliset liityntäpysäköintipaikat

Mikäli osapuolten kesken päädyttäisiin neuvottelujen jälkeen sopimukseen 24-kohdan liityntäpaikoista, niin siinä tapauksessa niistä tultaisiin perustamaan myös asiaan kuuluvat rasitteet.

19.5

Hissi pysäköintitasolta Kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen

Pysäköintilaitoksesta on järjestettävä hyvin saavutettava, suora asiakassuhteys Kauppakeskuksen 3. krs:een, mikäli 3. krs:een tulee Kaupungin palvelutiloja. Hissien pitää olla käytössä vähintään palvelutilojen aukioloaikoina.

20. Kunnallistekniikan rakentaminen

Tässä kunnallistekniikalla tarkoitetaan kaupungin teettämiä tai tekemiä, kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa. Tähän sopimukseen sisältyvät myös kaupungin rakennuttamat/rakentamat HSY:n omistukseen tulevat vesijohdot, jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Ostajien tulee sopia rakennusaikataulunsa Kaupungin kanssa riittävän ajoissa, jotta Kaupunki voi toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen Kauppakeskuk- sen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä aikataulussa.

20.1

Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (asemakaavan ja asemakaavan muutok- sen mukaiset) katuyhteydet Kauppakeskuksen I-vaiheen avaamiseen mennessä yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että Tonttia palvelevat ka- tuyhteydet rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikenne- kapasiteetille 30.8.2018 mennessä. Katujen ohjeellinen rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet on liitteenä 4.

Em. aikataulu on Kaupunkia sitova sillä ehdolla, että Ostajat ilmoittavat 1.1.2017 mennessä pitävänsä kiinni omasta aikataulustaan avata Kauppakes- kuksen I-vaiheen vuoden 2018 aikana. Muussa tapauksessa kaupunki pidät- tää oikeuden lykätä näiden katujen rakentamista ja sitoutuu toteuttamaan ne myöhemmin yhteisesti sovittavalla aikataululla.

Tontin omistaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan katuihin liittyvät ra- kenteet samanaikaisesti katujen rakentamisen kanssa. Mikäli viivästys johtuu Ostajista ja se aiheuttaa Kaupungille lisäkustannuksia, korvaavat Ostajat lisä- kustannukset Kaupungille.

20.2

Tontin puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta vastaa aina Tontin omis- taja. Myöhemmin mahdollisesti rakennettavat tonttiliittymät toteuttaa Tontin omistaja kustannuksellaan ajoradalle asti.

20.3

Katualueella sijaitsevat kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit jäävät kaikilta osin Tontin omistukseen. Tontin omistaja vastaa kustannuksel- laan Tontille tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kuntatekniikan keskuksen kanssa. Rakentamisen vastuu- rajat esitetään katusuunnitelmassa ja rakentajien sijoitusluvahakemuksessa.

20.4

Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Tontin rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Tontilta ennen rakentamisen aloit- tamista. Todetaan tässä yhteydessä, että Tontin poikki kulkeneet vesi- ja vie- märijohdot eivät ole enää käytössä. Tontin alueelle jääneiden putkien, kaivo- jen ym. vesihuoltolaitteiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Ostajien toimesta ja kustannuksella.

20.5

Tonttia palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Ve- sihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Tontin vesihuollon sopimukset Ostajat neuvottele- vat suoraan HSY Veden kanssa.

20.6

Sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvitta- vat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Tontin vastuulla olevia kustan- nuksia. Kaupunki ei ole vastuussa HSY:n sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.

20.7

Tontti huolehtii hulevesien pidätyksestä Tontille annettujen ohjearvojen mu- kaisesti. Tontti vastaa kustannuksellaan Tontille tulevista hulevesilaitteista, - rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista. Tontille mahdollisesti tulevat hu- levesijärjestelmät liitetään Ostajien toimesta ja kustannuksella hulevesiviemä- reihin.

20.8

Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksyttävä kaupungin geotekniikkayk- siköllä. Vementiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusve- det voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.

- 20.9** Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 6 osoittamalle alueelle. Liikenne- tai rata-alueiden läheisyydestä johtuen lämpökaivosuunnitelmille tulee tarvittaessa hankkia asianmukainen Liikenneviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvut.
- 20.10** Kaupunki rakentaa lopullisen linja-autoterminaalin kauppakeskuksen pohjoispuolelle siten, että se on käyttöönotettavissa Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä.

21. Väliaikaiset liikennejärjestelyt

- 21.1** Kaupunki pyrkii ensisijaisesti toteuttamaan Vantaankoskentien ja sillan rakentamisen katkaisemalla Vantaankoskentien liikenteen noin 18 kuukauden ajaksi ja siirtämällä sen kautta kulkevan liikenteen kokonaisuudessaan Keimolantielle. Mikäli Kaupunki ei saa ELY-keskukselta lupaa em. liikennejärjestelyille, se rakentaa korvaavan tilapäisen liikenneyhteyden Vantaankoskentien länsipuolelle.
- 21.2** Kaupunki on valmis aloittamaan 21.1-kohdan mukaiset väliaikaiset liikennejärjestelyt sen jälkeen, kun lopullinen tonttikauppa on tehty. Liikenteen siirron ajankohdasta ilmoitetaan Ostajille kirjallisesti 6 kk etukäteen. Liikenteen siirron aikaisin ajankohta on 1.6.2016. *(Rakentamisvelvoitteen laskenta alkaa tästä Vantaankoskentien liikenteen siirrosta muulle reitille.)*
- 21.3** Työmaaliikenteelle sallitut ajoreitit ja niiden käyttöönoton aikataulut on esitetty liitteessä 5. Sen mukaisesti Tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä, kun 21.1-kohdan mukainen liikenteen siirto on toteutettu kaupungin toimesta ja kun kaava on tullut voimaan sekä sopimukset, suunnitelmat ja tarvittavat luvat ovat kunnossa.
- 21.4** Kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa on huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu-, silta-, linja-autoterminaal- ym. kunnallistekniset työkohteet.

22. Uusi silta ja kadun siirto, maksettavat ulkoisen kunnallistekniikan korvaukset

- 22.1** Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 mukaisen uuden kadun (Vantaankoskentie) ja sillan Kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Kaupunki voi tehdä rakentamisen aloituspäätöksen ja aloittaa rakentamisen vasta sen jälkeen, kun Ostajat ovat maksaneet kaupungille 22.2-kohdan mukaisen korvauksen ja antaneet 22.3-kohdan mukaisesta korvauksesta Kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 22.2** Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoisen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta kuusisataakuusikymmentätuhatta (660 000) euroa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kunnallistekniikan korvaus on arvonnäköveroton maksu.
- Asuntotonttien osalta kunnallistekniikan korvauksesta on sovittu niiden ostajien kanssa tehtävässä erillisessä yhteistyösopimuksessa, jossa korvauksen suuruus on kuusisataaviisitoistatuhatta seitsemänsataa (615 700) euroa.
- 22.3** Myöhempien rakennusvaiheiden (Varausalueet 1 ja 2) osalta Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 900 000 euroa, joka jakautuu tonttikohtaisesti kahteen erään:
- | | |
|--|-----------|
| – tontti 23192/1; Kauppakeskuksen II-vaihe | 660 000 € |
| – tontti 23196/6; Colosseum-vaihe | 240 000 € |

Myöhemmin maksettavat korvaukset sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksinä on Kauppakeskuksen I-vaiheen korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku. Myöhemmät korvaukset maksetaan Varausalueiden tonttikauppojen yhteydessä, kuitenkin viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa sillan ja katuja järjestelyjen valmistumisesta. Kunnallistekniikan korvaukset ovat arvonnalisäverottomia maksuja.

23. Neuvotteluoptio liityntäpysäköintipaikoista

Ostajat ovat ehdottaneet Kaupungille selvitettäväksi Tontille suunnitellun pysäköintilaitoksen soveltuvuutta myös liityntäpysäköinnin käyttöön. Kaupunki sekä Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto voivat ottaa kantaa esitykseen sen jälkeen, kun pysäköintilaitoksen hankepäätökset on tehty ja suunnitelmat edistyneet riittävän pitkälle sekä HSL:n maksu- ym. linjaukset ovat selvinneet.

24. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

25. Vastuu sopimusvelvoitteista

Tontin omistavan kiinteistöyhtiön omistaja vastaa yhteisvastuullisesti kiinteistöyhtiön kanssa kaikista tämän kauppakirjan Ostajia koskevista sopimusvelvoitteista ja tämä velvoite siirtyy kohdan 4. mukaisen kiinteistöyhtiön omistuksen siirron yhteydessä uudelle omistajalle.

26. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN SOPIMUSEHDOT

1. Kauppakeskuksen omistajarakenne

Mikäli Hoke ja Kesko yhdessä päättävät muuttaa Hypermarketkeskuksen omistuspohjan sijoittaja-omisteiseksi, on Kauppakeskuksen I-vaiheen omistajalla ensioikeus neuvotella koko Kauppakeskuksen omistusratkaisusta Hoken ja Keskon kanssa. Kaupunki antaa osaltaan hyväksymisensä tälle yhden sijoittajatahon omistajarakenteelle.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on vähintään viisitoistamiljoonaa (15 000 000) euroa. Kauppahinta määräytyy kohdan II.1 mukaisesti. Kauppahinnasta miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa on maksettu tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitusta (jäljempänä etumaksu).

Todetaan, että samanaikaisesti solmitaan asuintontteja koskeva yhteistoimintasopimus, jossa yhteenlaskettu maksettu etumaksu on kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän (666 667) euroa. Yhteensä etumaksu on siis kaksimiljoonaa (2 000 000) euroa.

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 ei ole tullut voimaan 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, niin Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana siitä syystä, että NCC ja/tai Skanska eivät tee kohdassa I.b mainittua investointipäätöstä, tai mikäli jäljempänä kohdassa III/3 mainittuja vahvistuksia korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) ei ole saatu, alkuperäisessä 12+6 kuukauden tai III/3. mukaisesti enintään 33 kuukaudella jatkettussa määräajassa, niin kaupunki palauttaa NCC:lle ja Skanskalle yhteensä 50 % etumaksusta (palautus yhteensä kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäkuusi ja 50/100 (666 666,50) euroa) ilman korkoa.

Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana muusta syystä, Kaupunki palauttaa etumaksun miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa takaisin ilman korkoa.

3. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet. Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

1) antaneet Hokelle ja Keskolle vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:

- a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai
- b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja
- c. joka tapauksessa on vähintään 15 000 h-m² vuokrattavaa pinta-alaa, ja

2) saaneet korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) vahvistusta siitä, että ko. tontille toteutetaan kaksi yhteensä laajuudeltaan vähintään 16000 k-m² hypermarkettia ja

3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) vahvistettua tietoa Kauppakeskuksen I-vaiheen kanssa yhteisen avaamisajan kohdan varmistavasta toteutusaikataulusta,

niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella. Kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäessä tämän kohdan mukaisesti, tulee lopullinen kauppakirja allekirjoittaa kuitenkin 3 kuukauden kuluessa siitä, kun tämän kappaleen kohtien 1-3 mukaiset kaikki vahvistukset on saatu ja annettu.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai
- kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, eivätkä kaupan kohdan I mukaiset muut edellytykset (investointipäätökset) ole täyttyneet yhden (1) vuoden kuluessa tai edellä kuvatusti enintään 33

kuukaudella jatketussa määräajassa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta tai

- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttyneet 31.12.2022.

Mikäli kuitenkin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa 31.12.2022 asti. Mikäli mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut voimaan 31.12.2022 mennessä, tämä sopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta, jonka aikana lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava.

Mikäli kaupunginvaltuusto on hylännyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan ottaen huomioon, mitä edellä kohdassa III/2 on sanottu etumaksun palautuksesta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä esisopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

NCC Property Development Oy

Mika Soini
toimitusjohtaja

Jukka Manninen
yksikönjohtaja

Skanska Talonrakennus Oy

Tuomas Särkilahti
toimitusjohtaja

Juhani Aspara
aluejohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta sekä toimitusjohtaja Mika Soini ja yksikönjohtaja Jukka Manninen NCC Property Development Oy:n puolesta ja toimitusjohtaja Tuomas Särkilähti ja aluejohtaja Juhani Aspara Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015



Julkinen kaupanvahvistaja

Orvo Valtonen
Maanmittausteknikko
0927/16

- LIITTEET:**
- Liite 1: Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta pvm. 14.12.2015
 - Liite 2: Kaupan kohde, tontti nro 92-23-196-7
 - Liite 3: Kivistön kaupunkikeskuksen ohjeelliset suunnitelmat IA-, IB- ja II-vaihe, 19.11.2015
 - Liite 4: Katujen valmistumisajat liikenteelle
 - Liite 5: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
 - Liite 6: Lämpökaivojen ohjeellinen alue (liitekartta)
 - Liite 7: Vantaankoskentien sisäänajoluiskat ja tunnelit (lopulliseen sopimukseen)