

---

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS****Asemakaavan muutos Grand Wing nro 002420, kaupunginosa 52, Veromies**

Kiinteistö Oy Vantaan Äyri / Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy ovat hakeneet asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle 92-52-300-8 osoitteessa Äyritie 6. Heidän tavoitteenaan on mahdollistaa alueelle hotellin, elämyskeskuksen ja toimiston toteuttaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on merkitty toimistorakennusten (KT) korttelialueeksi.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 002420 Grand Wing (**päiväty X.X.XXXX,** jäljempänä **"Asemakaava"**) mahdollistaa sen, että kaava-alueelle rakennetaan toimistoja, hotelli ja elämyskeskus sekä näitä palveleva pysäköintitalo. Asemakaavaan tulee yhteensä 24 195 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, tapahtuma-, esiintymis-, kokoontumis-, liikunta-, pienvarastointi-, yleisö- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja, pääkäyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja sekä pysäköintitiloja. Majoitustiloja saa olla enintään 16 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen piha esitetään torialueena, joka tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kokonaisuudeksi. Torille tulee myös istutettavia alueita ja säilytettävä puu. Asemakaava on osa tekeillä olevaa koko korttelia 52300 koskevaa asemakaavan muutosluonnosta, johon suunnitellaan myös asumista. Asemakaavassa esitetään kaksi väliaikaisesti maisemoitavaa aluetta, joille tulevaisuudessa seuraavien kaavojen yhteydessä kehitetään asuinrakentamista. Nämä alueet ovat mukana kaavassa kaavateknisistä syistä.

Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Äyri ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Vantaan Äyrin osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan Asemakaavan mukaisen maankäyttöratkaisun toteutuminen.

## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

- 1.1 **Vantaan kaupunki**  
Asematie 7  
01300 Vantaa  
(jäljempänä "Kaupunki")
- 1.2 **Kiinteistö Oy Vantaan Äyri** (Y-tunnus 1451344-8)  
c/o Julius Tallberg Kiinteistöt Oy  
Suomalaisentie 7  
002270 Espoo  
(jäljempänä "Yhtiö")

### 2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamasta tontista 92-52-300-8. (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Asemakaavaa palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Osapuolet toteavat, että Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu. Kaupunki rakentaa uudet katuyhteydet ja kunnallistekniikan koko korttelin Asemakaavan voimaantulon jälkeen.
- 3.2 Yhtiö rakentaa kustannuksellaan väliaikaisen vesihuoltoreitin lähimpään liitospaikkaan Äyritien ja Rälssitien risteykseen.
- 3.3 Sopimusalueen kunnallistekniikan liittymäpisteet ja väliaikainen vesihuoltoreitti on merkitty tarkemmin karttaliitteeseen (liite A2).

### 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **399 753 euroa**.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden (2) kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulosta ja se maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

- 4.3 Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä **399 753 euron** omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle, kun edellä mainittu yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 8 mukaisesti raukeaa.

## 5. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen tarkistus

- 5.1 Mikäli Sopimusalueelle rakennetaan majoitustiloja, joiden rakennusoikeus ylittää niille määritellyn Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (16 000 k-m<sup>2</sup>), niin kohdassa 4 sovittua yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta tarkistetaan siten, että Yhtiö maksaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena Asemakaavan majoitustiloja koskevan rakennusoikeuden ylittävästä rakennusoikeuden määrästä lisää 40 €/k-m<sup>2</sup>. Tarkistus koskee tilanteita, jossa lisää rakennusoikeutta myönnetään rakennusluvalla, rakennusluvan muutosluvalla ja/tai poikkeamisella Asemakaavasta.
- 5.2 Yhtiö on tarkistuksen määrittämistä varten velvollinen viipymättä lisärakentamisen mahdollistavan luvan tai päätöksen tultua lainvoimaiseksi esittämään Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen majoitustilojen rakentamisen mahdollistavista rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä.

## 6. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

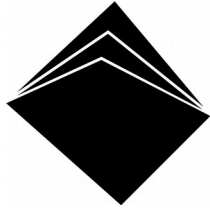
- 6.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.
- 6.2 Kaupungilla on oikeus siirtää Yhtiötä enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

## 7. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 7.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 7.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

## 8. Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen

- 8.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava



# Vantaa

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

[päivämäärä]

VD/1828/10.00.01.05/2020

on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

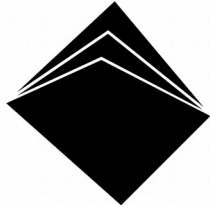
- 8.2** Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2022 mennessä.
- 8.3** Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2022 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja Asemakaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 8.4** Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

## 9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 9.1** Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTKSESTA

### I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET



# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

[päivämäärä]

VD/1828/10.00.01.05/2020

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavaa koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2022 mennessä, tai
- Asemakaavaa koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

## II LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [pvm] päivätyyn esisopimukseen.

### Luovuttaja

**Kiinteistö Oy Vantaan Äyri** (Y-tunnus 1451344-8)  
c/o Julius Tallberg Kiinteistöt Oy  
Suomalaisentie 7  
002270 Espoo  
(jäljempänä "Luovuttaja")

### Luovutuksensaaja

**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)  
Asematie 7  
01300 Vantaa  
(jäljempänä "Kaupunki")

### Luovutuksen kohde

Noin 483 m<sup>2</sup> suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-300-8 (jäljempänä "Määräala").

Määräala on osoitettu asemakaavassa katualueeksi.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

### Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

## 1 Luovutushinta

9.2 Luovutus on vastikkeeton.

## 10. Omistus- ja hallintaoikeus

**10.1** Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

## **11. Verot ja maksut**

**11.1** Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

## **12. Kiinnitykset ja rasitukset**

**12.1** Määräalan kiinteistöön kohdistuu rasitustodistuksen mukaan yhteensä 14 kiinnitystä.

**12.2** Yhtiö luovuttaa Kaupungille ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnitysten poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

## **13. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset**

**13.1** Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty johtokarttaan.

**13.2** Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

## **14. Kohteeseen tutustuminen**

**14.1** Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja sen rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

## **15. Asiakirjoihin tutustuminen**

**15.1** Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

**15.2** Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

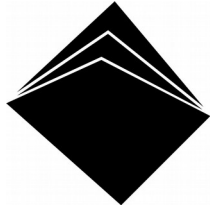
## **16. Irtaimisto**

**16.1** Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

## **17. Maaperä ja jätteet**

**17.1** Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.

**17.2** Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä



# Vantaa

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

[päivämäärä]

VD/1828/10.00.01.05/2020

jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä maankäyttösopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kiinteistö Oy Vantaan Äyrille ja yksi kaupanvahvistajalle.

[Lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

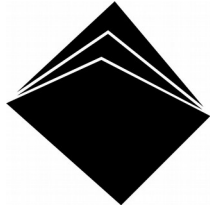
Vantaalla xx. päivänä xxxkuuta 2020

VANTAA KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY VANTAA ÄYRI

[juristin nimi]

lakimies, valtuutuksella



# Vantaa

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

[päävämäärä]

VD/1828/10.00.01.05/2020

---

### LIITTEET

A1: Sopimusalue

A2: Kunnallistekniikan liittymäpisteet

B1: Kartta luovutuksen kohteesta

### KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että X Kiinteistö Oy Vantaan Äyrin puolesta luovuttajana ja lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla luovutuksensaajana 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 säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 20[xx]

---