

**A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS
MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSISTA/ Lentoasemakiinteistöt Oyj/ Asemakaavamuutos
nro 002151**

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1 Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 Lentoasemakiinteistöt Oyj (Y:1538640-1)**
Osoite
(jäljempänä LAK).

TAUSTAA JA TARKOITUS

LAK hakenut hallinnassaan olevalle lentokenttäalueelle (asemakaavamerkintä LL) asemakaavan muutosta nro 002151, joka sijaitsee Aviabulevardin eteläosassa, rajoittuen Tikkurilantiehen etelästä. Muutoksen kiinteistö (Määräala 92-423-4-44-M516) on LAK:n omistuksessa.

Asemakaava 530100 (SM 5.3.1981) käsittää koko suunnittelualueen. Alueella on voimassa myös maanalainen asemakaava 701100ma (KV 15.12.2008). Alue on voimassa olevassa asemakaavassa lentokenttäaluetta (LL). Maanalaisessa asemakaavassa alueelle on osoitettu maanalainen rautatietunneli (ma-LR), maanalaiselle rautatieasemalle varattu alueen osa (ma-LRas), alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan (ma-ajo), sekä ohjeellisia maanalaisia tiloja hätäpoistumista ja yhteyksiä varten (maph) ja (mai). Alueella on voimassa kolme erillistä kaavamuutosta; kaavamuutos nro 001134 (YM) 18.1.1995, muutos nro 002060 (kv) 12.12.2011 sekä kaava nro 530800m (Kv) 18.6.2012.

Lentoasemantie osayleiskaava on tullut voimaan 21.3.2001, jonka perusteella solmittiin Vantaan kaupungin ja Suomen valtion/Ilmailulaitos (nykyisin Finavia Oyj. Jäljempänä Finavia) ja sen tytäryhtiön Lentoasemakiinteistöt Oyj:n kesken 15.2.2001 allekirjoitettu Aviapolis-alueen toteuttamissopimus (jäljempänä toteuttamissopimus). Toteuttamissopimuksessa osapuolet sopivat osayleiskaavan perusteella tehtävien yksityiskohtaisten asemakaavojen laatimisen varalta kunnallistekniikan rakentamisesta osayleis-kaavan mukaisille LAK/Finavian omistamille alueille sekä kunnallistekniikan kustannukseksi luovutettavien maiden sekä yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille.

Osapuolet toteavat, että Aviapolis- alueen toteuttamissopimuksessa sovittiin kunnallistekniikan rakentamisen yleisperiaatteet, jotka määriteltiin Lentoasemantien osayleiskaavan rakentamisen tehokkuuden ja sen hetkisen kustannusarvion mukaisiksi. Sopimuksen mukaan kaupunki sitoutui laatimaan asemakaavoja alueelle LAK/Finavian sitä pyytäessä ja LAK/Finavia sitoutui korvaamaan kunnallistekniikan kustannukset kaupungille.

Kunnallistekniikan rakentamiskustannuksista osapuolet toteavat, että asemakaavan muutos nro 002151 on osa Aviapolis-alueen toteuttamissopimuksen sopimusaluetta (toteuttamisalue II). Sopimuksen 8.1 kohdan mukaan "Kaupunki rakentaa toteuttamisalue II:n kunnallistekniikan erikseen kaupungin ja ilmailulaitoksen välillä yhteisesti sovittavassa aikataulussa ja

järjestyksessä. Ilmailu-laitos korvaa kohdassa 8.1 mainitun kunnallistekniikan rakentamiskustannukset kaupungille”. Kustannusten korvaus suoritetaan kaupungille joko rahakorvauksena tai tontinluovutuksena toteuttamisalue II alueelta. Kaupunki ja ilmailulaitos voivat kuitenkin erikseen sopia tontinluovutuksesta myös muilta alueilta”.

Osapuolten yhteinen käsitys on, että LAK:n toimittaman asemakaavamuutoshakemuksen ja osapuolia sitovan toteuttamissopimuksen periaatteiden mukaisesti, tämän sopimuksen tarkoituksena on nyt sopia asemakaavan 002151 korttelin 52320 kunnallistekniikan rakentamisesta ja sen korvaamisesta sekä yleisten alueiden luovuttamisen vastikkeettomuudesta. Sopimusalue on ohjeellisesti merkitty liitteeseen A1 ja käsittää asemakaavamuutoksen 002151 rajaaman osan määrälästä 92-423-4-44-M516.

Lisäksi osapuolet toteavat, että 15.2.2001 allekirjoitettu Aviapolis-alueen toteuttamissopimus jää voimaan niiltä osin kuin jäljempänä olevassa kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa ei ole toisin sovittu.

Lentoasemantien OYK:ssa alueelle on osoitettu asemakaavoitettavaksi toimistorakennusten ja/tai teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen (kaavamerkintä KT/T) rakennusoikeutta 19900 k-m² (KT/T). Asemakaavanmuutoksessa 002151 rakennusoikeutta on osoitettu kiinteistölle 38 000k-m².

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

- 1.3 Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.4 Lentoasemakiinteistöt Oyj (Y:1538640-1)**
Osoite
(jäljempänä LAK).

Tällä sopimuksella Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Finavian tytäryhtiö Lentoasema-kiinteistöt Oyj sopivat kaupunginosassa 52, Veromies asemakaavamuutosalueen 002151 kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista ja yleisten alueiden luovuttamisesta seuraavaa:

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Asemakaavaehdotuksen 002151 käyttöönottamiseksi on rakennettava Aviakuja ja Turbiinitie.

2.1. LAK suunnitteluttaa ja rakennuttaa kustannuksellaan Turbiinitien vesihuoltoineen ja tarvittavat muutokset Turbiinitien, Toisen Savun ja Tikkurilantien risteysalueelle kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja kaupungin ja HSY:n valvonnassa. LAK vastaa tarvittavien lupien hakemisesta.

Kaupunki edellyttää, että saa hyväksyä suunnittelijan.

Kadut luovutetaan Kaupungin kuntatekniikan keskukselle erillisissä katselmustoimituksissa tarkoituksen mukaisina kokonaisuuksina sitä mukaa kuin työ valmistuu.

Yhtiö antaa toteuttamilleen kunnallisteknisille töille (kadut ja liittymät ja vesihuoltoverkosto) YSE-98 mukaisen 24 kuukauden takuun. Yhtiö vastaa takuuajana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti. Mikäli yhtiö ei kirjallisesta pyynnöstä huolimatta kohtuullisessa ajassa korjaa virheitä tai puutteita on Vantaan kaupungilla oikeus teettää työt kolmannella osapuolella ja laskuttaa kustannukset yhtiöltä. Takuu alkaa siitä hetkestä, kun rakennetut kadut ja liittymät on luovutettu Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon ja vesihuoltoverkosto HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon osaluovutusten mukaisina kokonaisuuksina.

Yhtiö vastaa takuuajana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti.

2.2. C-alueelle kortteliin 52320 asemakaavaehdotuksessa merkitty yleiselle jalankululle osoitettu alueen ja ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alue jää LAK:n omistukseen ja velvollisuudeksi rakentaa sekä ylläpitää. Korttelialueen suunnitelmat on sovittava yhteen Avia-aukion suunnitelmien kanssa. LAK:n on rakennettava C- korttelialueelta porrasyhteys Avia-aukiolle. Em. porrasyhteys jää LAK:n omistukseen ja ympärivuotiseen ylläpitoon. Avia-aukion rakentaminen sovitaan muun rakentamisen aikatauluihin. (Liite A2 ympäristön viitesuunnitelma)

2.3. Kaupunki vastaa Aviakujan sekä Avia-aukion suunnittelusta ja rakentamisesta.

Aviakuja ja Avia-aukio rakennetaan vähintään murskepintaiseksi 24 kk:n kuluessa siitä, kun LAK pyytää rakentamista ja asemakaavan nro 002151 on tullut voimaan ja 12 kk siitä, että katusuunnitelman päätökset ovat lainvoimaisia.

Kaupunki ja Liikennevirasto ovat yhdessä vastanneet nykyisen Aviabulevardin (ent.Tietotie) suunnittelu- ja toteutuskustannuksista kokonaisuudessaan. Lisäksi Kaupunki toteuttaa vuoden 2015 aikana Aviabulevardille ja Avia-aukiolle Kehäradan ja bussiliikenteen käyttöönnoton edellyttämät muutostyöt.

2.4 Aviakujan varrelle ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila noin 40 k-m². Sosiaalitilan rakennuttamisesta vastaa LAK. Kaupunki tekee pitkäaikaisen vuokrasopimuksen (10 - 15 vuotta). Kaupungilla on oikeus jälleenvuokrata tai siirtää vuokrasopimus HSL:lle. LAK:lla on oikeus siirtää vuokrasopimus kolmannelle osapuolelle informoituaan siirrosta ensin vuokralaista. Kaluste- ja varustelutaso tarkennetaan suunnitteluvaiheessa. Samaan aikaan tehdään lopullinen vuokrasopimus.

Kokonaisvuokra on 20,00 euroa/m²/kk sisältäen ALV:n. Em. kokonaisvuokra sisältää pääoma- ja ylläpitokustannukset. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä käytetään helmikuun 2015 indeksipistelukua (_____ pistettä). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain käyttäen vertailuindeksinä marraskuun indeksipistelukua. Korjattua vuokraa ryhdytään perimään seuraavan vuoden tammikuun alusta alkaen (1.1.). Mikäli tarkistusindeksin pisteluku on alempi kuin edellinen indeksi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Vuokran maksuvelvollisuus alkaa kohteen käyttöönotosta. Tila luovutetaan käyttökunnossa, paitsi vuokralainen hankkii itse tarvittavat irtokalusteet. Vuokralainen vastaa tilan siivouksesta, sähköstä sekä sisäpuolisten pintojen, kalusteiden ja varusteiden kunnossapidosta. Vuokralaisella on jatko-optio vuokrata tila samoilla ehdoilla niin

kauan kuin tarve on olemassa. Kaupunki voi myös lunastaa tilan hallintaan oikeuttavat osakkeet tilojen valmistuessa rakennuskustannuksia vastaavalla hinnalla.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

LAK maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä neljämiljoonaaneljäsatatakaksikymmentäseitsemäntuhatta (**4 427 000 €**) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen 1. erä 1 500 000 euroa maksettavaksi heti asemakaava muutoksen nro 002151 tultua voimaan.

2. erä 1 500 000 euroa erääntyy maksettavaksi vuoden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002151 tultua voimaan.

3. erä 1 427 000 € maksetaan 36 kk kuluttua asemakaavan voimaan tultua ja tarkistetaan laskutuskaukautta edeltävän maanrakennuskustannussindeksin (2010=100) mukaisesti ylöspäin, jossa perusindeksinä on tämän sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksi.

Korvaukset maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti. Korvaukset voidaan laskuttaa LAK:n pyynnöstä myös aikaisemmin.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston 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.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos nro 002151 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos nro 002151 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002151, 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.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSISTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Lentoasemakiinteistöt Oyj** (Y:1538640-1, jäljempänä LAK) ja **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) tekemään kohdassa B. I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B. I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002151 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Lentoasemakiinteistöt Oyj (Y:1538640-1)
Osoite
(jäljempänä LAK).

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohteet:

N. 20856 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehenkylän kylässä sijaitsevasta määräalasta 92-423-4-44-M516. Määräala on asemakaavan muutoksen nro 002151 mukaista Aviakujan, Aviabulevardin ja Turbiinitien katualuetta, lähivirkistysaluetta (VL) sekä Avia-aukion katuaukiota/toria. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

24/100:n omistusosuus Vantaan kaupungin Veromiehenkylän kylässä sijaitsevasta määräalan 92-423-4-44-M524 noin 1664 m²:n suuruudesta määräalasta. Noin 1664 m²:n

suuruinen määräala määräalasta 92-423-4-44-M524 on 76/100 omistusosuudeltaan Vantaan kaupungin omistuksessa, ja se on asemakaavan muutoksen nro 002151 mukaista Karhumäenportin katualuetta. Noin 1664 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-423-4-44-M524 on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B2.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

- 1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

- 2.1 Luovutuksen kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä lukuun ottamatta Turbiinitien katualuetta. Turbiinitien katualueen omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä, mutta hallintaoikeus vasta kun Turbiinitie on luovutettu kaupungille ja otettu yleiseen käyttöön, kuitenkin viimeistään viisi vuotta siitä kun asemakaavan muutos nro 002151 on tullut voimaan.

3. KIINNITYKSET, RASITTEET JA MAKSUT

- 3.1 LAK luovuttaa luovutuksen kohteet kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 LAK vastaa niistä luovutuksen kohteisiin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut luovutuksen kohteet, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut saamaansa luovutuksen kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO JA RAKENNUKSET

- 6.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.
- 6.2 Luovutuksen kohteet luovutetaan ilman rakennuksia ja rakennelmia.

7. MAAPERÄ

Luovuttajan tietojen mukaan luovutuksen kohteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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

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

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
 - kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
 - luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2016.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro [002151](#), 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.

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

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Luovuttaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohteisiin koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Luovuttaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Luovuttajat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Luovuttajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen luovutuksista on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi LAK:lle, ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

