

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Asemakaavan muutos nro 002073, Turvalaaksonkuja.

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 25.11.2019 § 21.

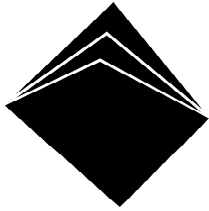
Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. kunnallistekniikan rakentamissopimus, ja
- B. esisopimus määräalojen vaihdosta.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Suomen Pankki ja sen omistama Turvalaakson Parkki Oy ovat hakeneet Turvalaaksonkujan ja Turvalaaksonkaaren alueen toimistokorttelin ja pysäköintialueiden muuttamista teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja sen laajentamista Kehä III:n suuntaan. Asemakaavan muutoksesta johtuen Turvalaaksonkujaa siirretään lähemmäksi Kehä III:n reunaa. Samassa yhteydessä katualueen siirron kanssa Turvalaaksonkujan länsipuolelle rakennetaan kevyen liikenteen väylä, joka yhdistetään Kehä III:n reunassa olevaan kevyen liikenteen väylään. Turvalaaksonkujan nykyisellä katualueella olevaan vesihuoltoverkostoon liittyvistä kustannuksista vastaa asemakaavamuutoksen hakija. Katriinantien viereinen autopaikkojen korttelialue muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ei kuitenkaan sallita päivittäistavarakaupan tiloja.

Toimistokortteleiden nykyinen kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 55 280 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä koko kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeuden määrä vähenee 13 280 k-m². Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 42 000 k-m², josta 40 000 k-m² osoitetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueelle (TKT) ja 2 000 k-m² liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K). Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärän, hulevesien hallinnan sekä viherkertoimen osalta.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Suomen Pankki (y-tunnus: 0202248-1)
PL 160
00101 Helsinki
(jäljempänä "Yhtiö")

2. Sopimusalue

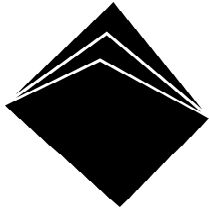
- 2.1 Sopimusalue on osoitettu asemakaavan muutoksessa nro 002073. Tarkempi sopimusalue on ilmoitettu liitekartassa A1.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan muutoksen nro 002073 mukaisesti edellyttää Turvalaaksonkujan siirtoa uuteen sijaintiin Kehä III:n viereen. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:
- Asemakaavan muutoksen nro 002073 tultua voimaan, Yhtiö pyytää kirjallisesti rakennuspäälliköltä Turvalaaksonkujan siirtoa.
 - Kaupunki aloittaa Turvalaaksonkujan siirron viimeistään 6 kk kuluessa siitä, kun Turvalaaksonkujan siirron hyväksytyn katusuunnitelman pohjalta tehdyt rakennussuunnitelmat on hyväksytty Kaupungin ja HSY:n toimesta.
 - Yhtiö sopii yhdessä HSY:n kanssa vesihuoltoverkoston siirrot.
 - Alueen viimeistelytyöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavan tontin viimeistelytyöiden kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten sisäisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 850 000,00 euroa.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan Kaupungille kahdessa erässä siten, että



- 1. erä määrältään 425 000,00 euroa maksetaan välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002073 voimaantulosta ja
- 2. erä määrältään 425 000,00 euroa maksetaan välittömästi sen jälkeen, kun Turvalaaksonkujan siirto uuteen sijaintiin toteutettu.

4.3 Maksuerät suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan (maksuehto 30 pv netto).

5. Vesihuoltoverkoston liittyminen

5.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

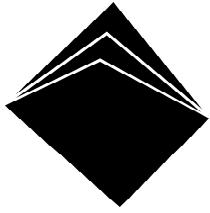
7. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

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.

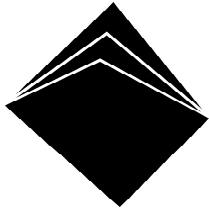
7.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta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

7.3 Yhtiön on tarkoitus siirtää tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaiset velvoitteet Aberdeen European Balanced Property Fund Sicav-Fis:n perustettavan tai Suomen Pankin hyväksymän määräämänsä yhtiön lukuun. Kaupunki hyväksyy tällä sopimuksella velvoitteiden siirron edellä mainitulle taholle, mikäli Kaupungille asetetaan Kaupungin hyväksymä vakuus kohdan 4.1 mukaisesta yhdyskuntarakentamisen kustannusten sisäisen kunnallistekniikan korvauksen maksamisen vakuudeksi. Vakuuden summan on oltava määrä, joka yhdyskuntarakentamisen kustannusten sisäisen kunnallistekniikan korvauksesta on maksamatta velvoitteiden siirtohetkellä. Vakuuden on oltava voimassa 31.12.2024 saakka. Vakuus palautetaan sen asettajalle, kun yhdyskuntarakentamisen kustannusten sisäisen kunnallistekniikan korvaus on maksettu.

8. Sopimuksen voimaantulo



-
- 8.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun 4.11.2019 päivätty asemakaavan muutos nro 002073 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 8.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosta nro 002073 31.12.2021 mennessä.
- 8.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002073, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 8.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minikäänlaisia korvausvaatimuksia.



B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

I LOPULLISEN VAIHDON TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen vaihtokirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutosta nro 002073 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavan muutosta nro 002073 31.12.2021 mennessä, tai
- asemakaavan muutosta nro 002073 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Turvalaakson Parkki Oy (jäljempänä "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.

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.

Mikäli Yhtiö lakkaa olemasta ennen sopimusvelvoitteiden täyttämistä, sitoutuu Yhtiö siirtämään sopimusvelvoitteensa eteenpäin Vantaan kaupungin hyväksymälle taholle.

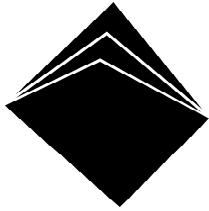
II MÄÄRÄALOJEN VAIHTOKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [pääätösnúmero].

Osapuolet

Vantaan Kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki"), ja

Turvalaakson Parkki Oy (y-tunnus: 1735252-0)
PL 160
00101 Helsinki
(jäljempänä "Yhtiö")



Vaihdon kohteet

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle noin 215 m² suuruisen määräalan tilasta 92-425-2-54, noin 148 m² suuruisen määräalan määräalasta 92-41-101-11-M502 sekä noin 5 347 m² suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-41-9901-0 (yhteensä noin 5 710 m²). Luovutettavat alueet on osoitettu asemakaavan muutoksessa nro 002073 teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Luovutettavien alueiden arvo on 235 000 euroa.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille noin 7 930 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-41-100-1. Luovutettava määräala on osoitettu asemakaavan muutoksessa nro 002073 katualueeksi. Luovutettavan määräalan arvo on 235 000 euroa.

Vaihdon kohteet on merkitty oheisiin karttaliitteisiin (liite B1).

Vaihdon ehdot

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Välikirja

1.1 Vaihdesta ei makseta välikirjaa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy luovutuksensaajille tämän vaihtokirjan allekirjoittamishetkellä.

3. Verot ja maksut

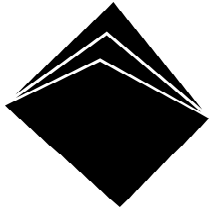
3.1 Osapuolet vastaavat niistä luovuttamiinsa alueisiin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on allekirjoituspäivää edeltävä aika. Allekirjoituspäivän jälkeisistä luovutettuihin alueisiin kohdistuvista veroista ja maksuista vastaa luovutuksensaaja.

4. Vaaranvastuu

4.1 Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

5. Kiinnitykset ja muut rasitukset sekä rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Osapuolet luovuttavat vaihdon kohteet velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista ra-



situksista vapaana. Rasisitustodistuksen mukaan vaihdon kohteisiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä tai niihin verrattavia rasisituksia.

6. Vaihdon kohteisiin tutustuminen

- 6.1 Osapuolet ovat tarkastaneet saamansa alueet ja niiden rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 6.2 Osapuolet vastaavat omalta osaltaan mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasisitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

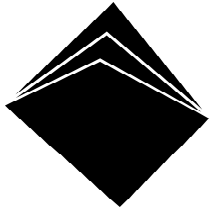
8. Irtaimisto

- 8.1 Tähän vaihtoon ei sisälly irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä

- 9.1 Kumpikin osapuoli vakuuttaa, että osapuolen tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, vaihdon osapuoli on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä toiseen osapuoleen, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

[lopullisen vaihtokirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, ja
B. Esisopimus määräalojen vaihdosta

LUONNOS 25.2.2020
VD/5561/10.00.01.05/2019

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta, on tehty neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Suomen Pankille, yksi Turvalaakson Parkki Oy:lle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2019

VANTAAN KAUPUNKI

SUOMEN PANKKI

[x]

[x]

TURVALAAKSON PARKKI OY

[x]

Liitteet:

Liite A1	Sopimusalue
Liite B1	Luovutettavat alueet

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [x] Vantaan kaupungin puolesta, [x] Suomen Pankin puolesta ja [x] Turvalaakson Parkki Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalojen vaihdosta 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 2019

[x]