

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

xx.x.2020 päivätty Asemakaavan muutos nro 002417, Aviapolis eteläinen (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Sopimus perustuu Vantaan [pääöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [pääösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, ja

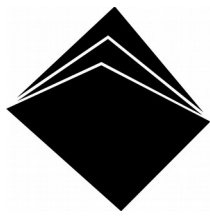
B. Esisopimus määräalojen vaihdosta

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on luoda kestävä, toiminnallisesti sekoittunutta ja dynaamista kaupunkirakennetta kehittämällä voimassa olevaa asemakaavaa siten, että suunnitelman keskeiseksi elementiksi muodostuu tori/asema-aukio, jonka ympärille keskitetään palvelut. Alue on nykyisessä asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta sekä katualuetta. Asemakaavamuutoksessa Aviakujan ja Aviabulevardin kulmauksessa keskustatoimintojen korttelialue muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asuinkerrostalojen korttelialueen keskelle jää Kehäradan tunnelin huoltoa palveleva rakennus. Rakennuksen huoltoliikenne kulkee Aviakujan kautta. Aviapoliksen eteläisen asemarakennuksen ja tulevien uusien rakennusten väliin rakennetaan Avia-aukio.

Asemakaavamuutos aiheuttaa vesihuollon ja kaukolämmön johtosiirtoja Aviakujalla sekä Avia-aukiolla vesihuoltolinjan rakentamista.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Kiinteistö Oy Aviatontti IV (Y-tunnus: 2852094-8)
PL 190
01531 Vantaa
(jäljempänä "**Yhtiö**")

LAK Real Estate Oy (Y-tunnus: 2852087-6)
PL 190
01531 Vantaa
(jäljempänä "**Toteuttaja**")

Hakija ja Toteuttaja vastaavat tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaisista velvoitteista yhteisvastuullisesti.

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamista tonteista 92-52-320-3, 92-52-320-4, 92-52-320-5, 92-52-320-6, 92-52-320-7, 92-52-320-8, 92-52-320-9 ja määräalasta 92-423-4-44-M543 sekä Kaupungin omistamasta yleisestä alueesta 92-52-9902-2 (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 Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

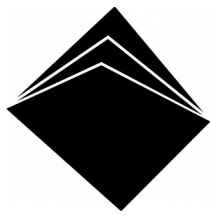
3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavamuutoksen mukaisesti edellyttää vesihuoltoverkoston rakentamista ja siirtämistä sekä kaukolämpölinjan siirtämistä. Asemakaavamuutos edellyttää myös Avia-aukion rakentamista.

Kaupunki rakentaa aukion valmiiksi. Muualle asemakaavamuutosalueelle tarvittavat vesihuoltolinjat Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan ja yhteistyössä HSY:n kanssa, HSY:n alueella olemassa oleviin HSY:n vesihuoltolinjoihin. Aviakujalla vesihuoltolinjan siirron Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan ja yhteistyössä HSY:n kanssa. Kaukolämpölinjan siirron Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan ja yhteistyössä Vantaan Energian kanssa.

Kaupunki toteuttaa edellä mainitut Kaupungille kuuluvat työt seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä:

- Asemakaavan muutoksen nro 002417 tultua voimaan, Yhtiö pyytää kirjallisesti rakennuspäälliköltä Avia-aukion rakentamista.



- Kaupunki rakentaa edellä mainitut 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.
- Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

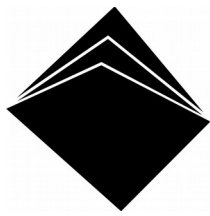
- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 986 500 euroa**.
- 4.2 Yhtiö kuittaa kustannusten korvauksesta **8 016 euroa** luovuttamalla Kaupungille kiinteää omaisuutta maankäyttösopimuksen kohdassa B.II sovitun vaihtokirjan mukaisesti.
- 4.3 Loppuosa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta **1 978 484 euroa** erääntyy maksettavaksi kolmessa erässä. **659 495 euroa** korvauksesta erääntyy maksettavaksi välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantultua, **659 495 euroa** vuoden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaantulosta ja **659 495 euroa** kahden vuoden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
- 4.4 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Vakuudet

- 5.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **1 986 500 euroa** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.
- 5.2 Kaupunki antaa suostumuksensa vakuuden osittaiseen vapauttamiseen siltä osin kun erääntyneitä yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksia on todistetusti suoritettu Kaupungille. Vakuus vapautetaan kokonaan, kun yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on maksettu kokonaisuudessaan.

6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 6.1 Sopimusalueen korttelin 92-52-320 asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) asuinrakennusoikeuden määrästä, 23 800 k-m², vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 6.2 Sopimusalueen korttelin 92-52-320 asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) asuinrakennusoikeuden määrästä, 23 800 k-m², korkeintaan 40 % eli 9 520 k-m² voidaan toteuttaa yksioinä. Yksioiden kerrosalaa (k-m²) laskettaessa niiden yhteenlasketut huoneistoneliömetrit (h-m²) muutetaan kerrosneliömetreiksi (k-m²) kertoimella 1,2. Kaupunki mahdollistaa näin asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) asumisen erityiskohteiden rakentamisen, joissa voidaan kokeilla lentokentän, erinomaisen joukkoliikenteen ja palvelujen välittömässä läheisyydessä uusia pienasuntoihin perustuvia asumiskonsepteja.
- 6.3 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa tai huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².



- 6.4 Sopimusalueen korttelin 92-52-320 keskustatoimintojen alueella (C) sijaitsevat kaksi asuntotornia (rakennusoikeudet 4 300 k-m² ja 5 000 k-m²) ovat kaupungin hyväksymiä asumisen erityiskohteita, joiden asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 50 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.
- 6.5 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien asuntojen osalta.
- 6.6 Sopimusalueen asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) asuinrakennusoikeuden määrästä, 23 800 k-m², 20 % eli 4 760 k-m² tulee toteuttaa valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona, joka siirretään lähialueen tulevissa asuntorakentamisen mahdollistavissa asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa toteutettavaksi. Asiasta allekirjoitetaan tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksen yhteydessä alueen maanomistajien ja Kaupungin välille erillinen sopimus. Sopimus on tämän maankäyttösopimuksen liitteenä (liite A2).

7. Vesihuoltoverkoston liittyminen

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

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

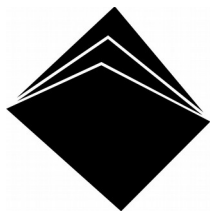
- 8.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 9.1 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.
- 9.2 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.

10. Sopimuksen voimaantulo

- 10.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 10.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2021 mennessä.
- 10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, JA

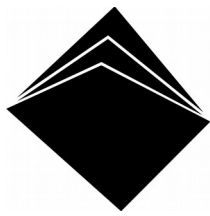
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

LUONNOS 28.4.2020

[asian VD-numero]

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 valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

- 10.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

I LOPULLISEN VAIHDON TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen vaihtokirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutosta 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 Asemakaavamuutosta 31.12.2021 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

II VAIHTOKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Vaihdon osapuolet

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

ja

Kiinteistö Oy Aviatontti IV (Y-tunnus: 2852094-8)
PL 190
01531 Vantaa
(jäljempänä "Yhtiö")

Vaihdon kohteet

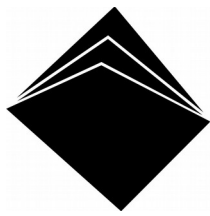
Kaupunki luovuttaa Yhtiölle noin 565 m²:n, noin 12 m²:n ja noin 341 m² suuruiset määräalat yleisestä alueesta 92-52-9902-2.

Määräalojen arvo on 9 180 euroa.

Määräalat kuuluvat asemakaavassa nro 002417 asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja keskustatoimintojen korttelialueeseen (C).

Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Yhtiö luovuttaa Kaupungille noin n. 623 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-3, n. 143 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-4, n. 5 m²:n suuruisen määräala kiinteistöstä 92-52-320-9, n. 94 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-6, n. 74 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-7, n. 1 m²:n suuruisen määräalan



kiinteistöstä 92-52-320-8 ja n. 781 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-423-4-44-M543.

Määräalojen arvo on 17 196 euroa.

Määräalat kuuluvat asemakaavassa nro 002417 torialueeseen ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeseen (ET).

Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Vaihdon ehdot

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1 Välikirja

- 10.5 Kaupunki maksaa Yhtiölle välikirjaa **8 016 euroa**. Välikirja kuitataan Yhtiön kaupungille maksamasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta.

11. Omistus- ja hallintaoikeus

- 11.1 Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

12. Verot ja maksut

- 12.1 Osapuolet vastaavat veroista ja maksuista, joiden peruste on syntynyt kunkin osapuolen omistusaikana.

13. Vaaranvastuu

- 13.1 Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

14. Kiinnitykset ja rasitukset

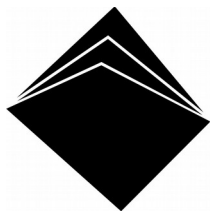
- 14.1 Vaihdon kohteet luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksista ilmenevät vuokraoikeudet eivät kohdistu vaihdon kohteisiin.

15. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 15.1 Vaihdon kohteisiin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteista.
- 15.2 Vaihdon kohteilla on putkia ja johtoja liitteenä olevan johtokarttaotteen mukaisesti.

16. Kohteeseen tutustuminen

- 16.1 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.
- 16.2 Osapuolet vastaavat omalta osaltaan mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.



17. Asiakirjoihin tutustuminen

- 17.1 Osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 17.2 Osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

18. Irtaimisto

- 18.1 Tätä vaihtoa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

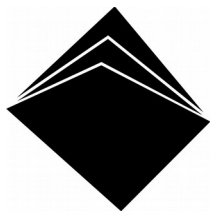
19. Maaperä ja jätteet

- 19.1 Osapuolten tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja vaihdon kohteilla ei ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

20. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 20.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen vaihtokirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta, on laadittu neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY AVIATONTTI IV

[Nimi]

[Nimi]

LAK REAL ESTATE OY

[Nimi]

Liitteet

Liite A1	Sopimusalue
Liite A2	Sopimus rakentamisveloitteen siirrosta
Liite A3	Rakentamisveloitteen siirron sopimusalue
Liite B1	Kartta vaihdettavista maa-alueista

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [x] Vantaan kaupungin puolesta, [x] Kiinteistö Oy Aviatontti IV:n puolesta ja [x] LAK Real Estate 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 2020