

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

<xx.xx.202x> päivätty Asemakaavan muutos nro 002372, Neilikkatie 17 (jäljempänä ”**Asemakaava**”).

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen <xx.xx.xxxx § xx>.

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja **Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa** omistavat määräosin kiinteistön 92-61-109-7 kaupunginosassa 61 Tikkurila, korttelissa 61109. Kiinteistölle on haettu asemakaavan muutosta. Alueella on voimassa asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavanmuutoksessa nro 000601 ”Tikkurila” (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.8.1987 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.12.1987) kiinteistö on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT).

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistön pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat kaupungin rekistereiden mukaan alla olevan taulukon mukaiset.

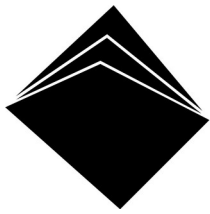
Omistaja	Kiinteistö	Käyttö- tarkoitus	pinta-ala (m ²)	rakennusoikeu s (k-m ²)	käytetty rakennusoikeu s (k-m ²)
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 (omistusosuus 3/5 osaa) Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa (omistusosuus 2/5 osaa)					
	92-61-109-7			12.000	7.257

Selvennyksenä todetaan, että Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa ovat sopineet 24.10.2019 päivätyllä hallinnanjakosopimuksella kiinteistön 92-61-109-7 käyttö- ja hallinto-oikeudesta.

Kiinteistöillä sijaitsee nykyään yksi vuonna 1991 valmistunut toimistorakennus. Toimistorakennuksen autopaikat sijaitsevat maantasossa.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002372 ”Neilikkatie 17” korttelin 61109 kiinteistön 92-61-109-7 on jaettu kolmeen tonttiin. Tontti nro 8 on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT), sille on osoitettu toimistorakennusoikeutta 7.500 k-m². Tontti nro 9 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), sille on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 9.510 k-m² ja lisäksi liiketilojen kl-rakennusoikeutta 400 k-m², yhteensä koko tontille 9 rakennusoikeutta siis 9.910 k-m². Tontti nro 10 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Yhteensä koko kiinteistölle 92-61-109-7 rakennusoikeutta on osoitettu siis 17.410 k-m².

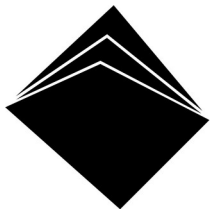
Tonttien nro 8, nro 9 ja nro 10 asemakaavanmukainen rakennusoikeus jakautuu korttelin omistajien kesken niiden 24.10.2019 päivätyn hallinnanjakosopimuksen mukaisesti siten, että Keskinäinen



kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 omistaa asemakaavanmukaisen tontille nro 8 osoitetun KT-rakennusoikeuden ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa omistaa tontille nro 9 osoitetun AK- ja kl -rakennusoikeuden.

Asemakaavan muutoksen mukaisessa korttelissa 61109 tarkoituksena on säilyttää nykyinen toimistorakennus ja rakentaa 4 uutta asuinkerrostalorakennusta sekä kaikkia edellä mainittuja rakennuksia palveleva 5-kerroksinen pysäköintilaitos. Neilikkatien puolelle toteutetaan liiketilaa asuinkerrostalon katutasoon. Asuinkerrostalorakennusten korkeudet vaihtelevat välillä 6-8 kerrosta.

Asemakaavamuutokseen liittyen Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa Sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön 92-61-109-7 omistajina ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

1.1 Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

1.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 (Y-tunnus 3093293-3)

Mannerheimintie 168 B, 00300 HELSINKI

1.3 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa (Y-tunnus 3093298-4)

Mannerheimintie 168 B, 00300 HELSINKI

1.4 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa jäljempänä erikseen "Hakija" tai yhdessä "Hakijat" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

Kaupunki ja Hakijat jäljempänä yhdessä "Osapuolet".

2. Sopimusalue ja tarkoitus

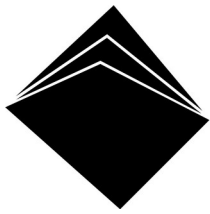
2.1 Sopimusalue koostuu kiinteistöstä 92-061-109-7 (jäljempänä "Sopimusalue"). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A.1).

2.2 Kaupunki ja Hakijat Sopimusalueen omistajina sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijoiden osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

3.2 Hakijoiden on korttelin suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijoiden tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Tontin rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja



kunnossapidosta.

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Hakijat neuvottelevat ja sopivat katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ym. rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

Hakijoiden tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa kaupungilta.

3.3 Hakijat myöntävät kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa tontille kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Hakijat myöntävät kaupungille luvan myös kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön tontille ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa tontille suunnitellulle rakentamiselle.

3.4 Johtosiirrot

Mikäli kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakijat suorittavat ne kustannuksellaan. Hakijat sopivat siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

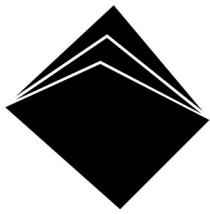
4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Hakijat maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **3.039.100,00 euroa**.

4.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17:n osuus yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta on **0,00 euroa**.

4.3 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaan osuus yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta on **3.039.100,00 euroa**. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kolmessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **1.013.033,33 euroa** erääntyy välittömästi Asemakaavan voimaantullessa.
- 2. erä määrältään **1.013.033,33 euroa** erääntyy 12 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulosta.
- 3. erä määrältään **1.013.033,34 euroa** erääntyy 24 kuukauden kuluttua Asemakaavan



voimaantulosta.

- 4.4** Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).
- 4.5** Maksamattomille maksuerille maksetaan vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättynä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.
- 4.6** Kustannusten korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää asemakaavassa tai tonttijaossa osoitetun rakennusoikeuden

Asemakaavan muutosehdotuksessa kortteliin 61109 on tontille nro 8 KT-korttelialueelle osoitettu toimistorakennusten rakennusoikeutta 7.500 k-m² ja tontille nro 9 AK-korttelialueelle osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 9.510 k-m² ja liiketilojen rakennusoikeutta 400 k-m². Tontit on mahdollista jakaa ennen asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.

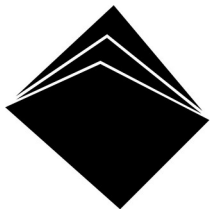
Kustannusten korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 61109 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinkerrostalojen rakennusoikeuden osalta 820 €/k-m², toimistotilojen rakennusoikeuden osalta 400 €/k-m² ja liike- ja palvelutilan rakennusoikeuden osalta 200 €/k-m². Mikäli Sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinrakentamisen, toimistotilarakentamisen ja liike- ja palvelutilarakentamisen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuvat Hakijat ilmoittamaan tästä Kaupungille.

Hakijat sitoutuvat maksamaan Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille kustannusten korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. Sopimusalueelle rakennettavien rakennusten käyttötarkoitusten mukaisesti em. yksikköhintojen perusteella.

5. Vakuudet

- 5.1** Hakijat luovuttavat Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi yhteensä **3.039.100,00 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu tai tämä sopimus sopimusehtojen mukaisesti raukeaa. Vakuuden tulee olla voimassa korvauksen kaikkien maksuerien suorittamiseen saakka kulloinkin vähintään maksamattoman osuuden suuruisena. Hakijat sitoutuvat uudistamaan vakuuden tarvittaessa.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaan osuus vakuudesta on **3.039.100,00 euroa**.



5.2 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

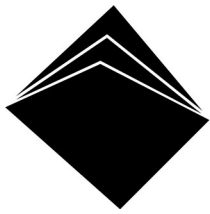
- 6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 6.2 Mikäli Hakijat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa ne ovat velvollisia maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².
- 6.3 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta.
- 6.4 Mikäli Hakijat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, ne ovat velvollisia maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.
- 6.5 Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite
- Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

7. Vesihuolto- ja sähköverkkoon liittyminen

- 7.1 Hakijat ovat velvollisia liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon ja alueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

8. Sopimuksen muuttaminen

- 8.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.
- 8.2 Kaikista muutoksista tähän Sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen. Suulliset muutokset ovat mitättömiä.



8.3 Sopimusehdon pätemättömyys

Mikäli jotakin tämän Sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan Sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa Sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän Sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

9.1 Hakijat sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakijat sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

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

Hakijalla on edellä sanotusta riippumatta oikeus siirtää kaikki sopimusvelvoitteet asuntorakennusoikeuden käyttöä ja rakentamista varten perustettaville tai jakautuville asunto-osaakeyhtiöille ilman kaupungin etukäteishyväksyntää.

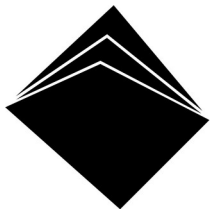
10. Sopimuksen voimaantulo

10.1 Tämä Sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaisena voimaan.

10.2 Tämä Sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2024 mennessä.

10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2024 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä Sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja Asemakaava on tullut lainvoimaisena voimaan, osapuolilla on oikeus vaatia tämän Sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

10.4 Osapuolet eivät esitä tämän Sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 11.1** Tämän Sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kaikille Osapuolille.

Vantaalla <xx.xx.202x>

VANTAAN KAUPUNKI

**Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö
Vantaan Neilikkatie 17**

<XXXXXX>

lakimies, valtuutuksella

<XXXXXX>

**Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö
IVH Vantaa**

<XXXXXX>

LIITTEET

Liite A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta