

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[xx.x.202x] päivätty Asemakaavan muutos nro 002488, Tikkuri (jäljempänä ”Asemakaava”).

Sopimus perustuu Vantaan [päättösenten koelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättönumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema ovat hakeneet asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, omistamilleen kiinteistöille korttelissa 61201. Alueella on voimassa asemakaava. Asemakaavan muutoksessa nro 000957 ”Tikkurila” (hyväksytty kaupunginhallituksessa 3.12.1990) korttelin 61201 kiinteistöt on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

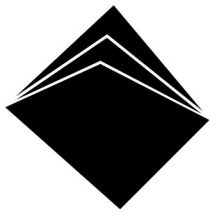
Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöjen pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat kaupungin rekistereiden mukaan alla olevan taulukon mukaiset.

Omistaja	Kiinteistö	Käyttö - tarkoit us	pinta-ala (m ²)	rakennusoik eus (k-m ²)	käytetty rakennusoikeus (k-m ²)
Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus					
	92-61-201-6		943	16 200	16 108
Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema					
	92-61-201-1		928	1 520	1 520
	92-421-6-226-M501		66	-	-
			11 937	17 720	

Kiinteistöillä sijaitsee nykyään liike- ja toimistorakennuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002488 ”Tikkuri” kortteli 61201 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Kortteliin on osoitettu asuinrakennusten rakennusoikeutta 34.000 k-m² ja lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa liike-, myymälä-, hotelli-, kulttuuri-, palvelu-, urheilu- ja toimitiloja sekä näiden tilojen vaatimia huoltotiloja 21.100 k-m², yhteensä koko kortteliin rakennusoikeutta siis 55.100 k-m².

Korttelin rakennusoikeus jakautuu korttelin omistajien kesken niiden omistamien maapinta-alojen suhteessa, eli Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus omistaa 10943/11937 osaa ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema omistaa 994/11937 osaa.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

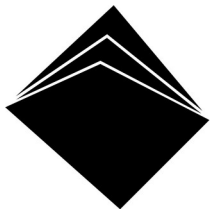
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

[päivämäärä]

VD/4068/10.00.01.05/2022

Asemakaavan muutoksen mukaisessa korttelissa 61201 on tarkoituksena purkaa nykyinen Tikkurin kauppakeskus ja tilalle rakennetaan uusi keskustakortteli sisältäen maanalaisen pysäköintilaitoksen, liike-, palvelu- ja toimitilaa sekä asuinrakentamista. Korkein asuintorni olisi 23-kerroksinen.

Asemakaavamuutokseen liittyen Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus Sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön 92-61-201-6 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskuksen osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus (Y-tunnus: 0645124-0)
c/o Realia Management Oy
Valimotie 17-19
00381 HELSINKI
(jäljempänä "**Hakija**")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu kiinteistöstä 92-61-201-6 (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A.1).
- 2.2 Kaupunki ja Hakija Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

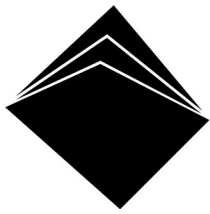
- 3.1 Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

- 3.2 Asemakaavanmuutosalueeseen rajautuvan julkisen kaupunkitilan rakentaminen

Kaupunki vastaa sopimusalueeseen rajautuvan julkisen kaupunkitilan toteuttamisesta. Korttelin 60201 kaupallisen toiminnan kannalta on tärkeää, että korttelin koillispuolella Asematien, länsipuolella Vehkapolun ja kaakkoiskulmassa Unikkotien alueet ovat liikennöitävässä kunnossa asiakkaiden helpon ja turvallisen kulkemisen kannalta. Kaupungilla on tavoitteena uudelleen rakentaa Asematien katutilat pääosin kävelykatumaiseksi julkiseksi kaupunkitilaksi.

Asemakaavamuutosalueeseen rajautuvan julkisen kaupunkitilan rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:

- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Hakija lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon kohdassa 3.2 Kaupungin vastuulle osoitettujen rakenteiden



rakentamisesta. Kaupunki rakentaa kohdassa 3.2 mainitut rakenteet vähintään liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.

- Julkisen kaupunkitilan viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen kaikkien samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

3.3 Hakijan on korttelin suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijan 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. Hakija neuvottelee ja sopii 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.

3.4 Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa kaupungilta.

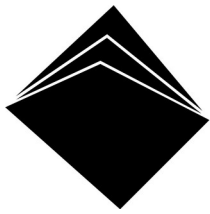
3.5 Hakija myöntää kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa tontille kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerialueet sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Hakija myöntää 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.

3.6 Johtosiirrot

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

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Hakija maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **11.617.222,19 euroa**.



4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan neljässä erässä siten, että

- 1. erä määrältään **1.742.583,33 euroa** erääntyy välittömästi Asemakaavan voimaantullessa.
- 2. erä määrältään **2.323.444,44 euroa** erääntyy 12 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantumisen jälkeen.
- 3. erä määrältään **3.485.166,66 euroa** erääntyy 24 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantumisen jälkeen.
- 4. erä määrältään **4.066.027,76 euroa** erääntyy 36 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantumisen jälkeen.

4.3 Maksu suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan, maksuehto 14 pv netto.

4.4 Maksamattomille maksuerille maksetaan Asemakaavan voimaantulosta lukien vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisätyinä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.

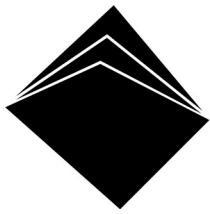
4.5 Kustannusten korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää asemakaavassa tai tonttijaossa osoitetun rakennusoikeuden

Asemakaavan muutosehdotuksessa kortteliin 61201 on C-korttelialueelle osoitettu asuinrakennusten rakennusoikeutta 34.000 k-m² ja lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa liike-, myymälä-, hotelli-, kulttuuri-, palvelu-, urheilu- ja toimitiloja sekä näiden tilojen vaatimia huoltotiloja 21.100 k-m². Kortteli 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 61201 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinrakennusten rakennusoikeuden osalta 775 €/k-m², toimitilojen rakennusoikeuden 375 €/k-m² ja liike-, hotelli-, ja palvelutilan rakennusoikeuden osalta 375 €/k-m². Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinrakentamisen, toimitilarakentamisen ja liike- ja palvelutilarakentamisen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.

Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille kustannusten korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitusten mukaisesti em. yksikköhintojen perusteella.

4.6 Selvennyksenä todetaan, että Sopimusalueella tehdyssä maaperän haitta-ainetutkimuksen mukaan kohdealueen maaperää ei pidetä pilaantuneena.



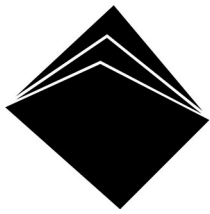
Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta laskettaessa ei ole arvonnousua vähentävänä tekijänä huomioitu maanpuhdistuskuluja. Hakijalla ei ole mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistuskulujen aiheuttamien kustannusten suhteen vaatimuksia.

5. Vakuudet

- 5.1 Hakija luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **11.617.222,19 euroa** suuruisen pankkitakauksen tai muun 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. Hakija sitoutuu uudistamaan vakuuden tarvittaessa. Kaupunki vapauttaa vakuutta siinä suhteessa kuin Hakija on maksanut edellä kohdassa 4.2 sovittuja maksueriä.
- 5.2 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 6.1 Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto
- Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 6.2 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta **sopimussakkoa 200 euroa/k-m²**.
- 6.3 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma
- Sopimusalueelle toteutettavassa asuinrakentamisessa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Vaatimus ei koske erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen Kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, joten näitä kohteita ei huomioida laskelmassa. Asuntojen huoneiksi luetaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.
- 6.4 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen 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



Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

7. Vesihuolto - ja sähköverkkostoon liittyminen

- 7.1 Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkostoon ja alueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

8. Kulkuyhteys kortteliin 61202

- 8.1 Viereisen korttelin 61202 maanalainen autopysäköinti perustuu maanalaiseen kulkuyhteyteen (kulkutunneli), joka sijoittuu Asematien alle yhdistäen korttelit 61201 ja 61202.

Kulkuyhteys kulkee Unikkotieltä korttelin 61201 pysäköintikellarin kautta. Hakijat sitoutuvat sopimaan kaikista tarvittavista kulkuyhteyteen ja kulkutunneliin liittyvistä asioista korttelin 61202 maanomistajien kanssa.

Asemakaavassa ja asemakaavamääräyksissä esitetyt kulkuyhteyteen liittyvät rasiteoikeudet ovat korvauksettomia.

Rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sopivat kortteleiden maanomistajat erikseen.

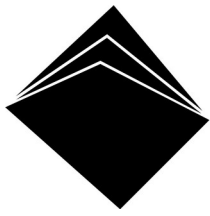
9. Sopimuksen muuttaminen

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

- 9.2 Kaikista muutoksista tähän Sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen. Suulliset muutokset ovat mitättömiä.

- 9.3 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.

10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

10.1 Hakija sitoutuu sisällyttämään Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin ostajaa koskevan velvoitteen ottaa vastatakseen tämän sopimuksen mukaisista maanomistajan velvoitteista, kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

10.2 Hakija vastaa tämän Sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi.

Sopimuksen kohdan 6 asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma koskevien sopimusvelvoitteiden siirtoon kolmannelle ei tarvita Kaupungin erillistä hyväksyntää.

Jos Hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

11. Sopimuksen voimaantulo

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

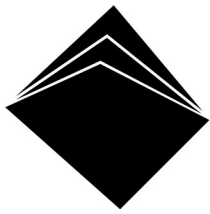
11.2 Tämä Sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2023 mennessä.

11.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 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.

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

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

12.1 Tämän Sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

[päivämäärä]
VD/4068/10.00.01.05/2022

yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2022

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY TIKKURILAN KAUPPAKESKUS

[Nimi]
lakimies, valtuutuksella

[Nimi]

LIITTEET

Liite A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta