

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Täällä maankäyttösopimuksella korvataan 1.11.2018 päivätty Vantaan Kaupungin ja Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen välinen maankäyttösopimus (jäljempänä **"Aikaisempi maankäyttösopimus"**). Aikaisempi maankäyttösopimus lakkaa olemasta voimassa tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin. Selvennyksenä todetaan, että tämä maankäyttösopimus korvaa vain Aikaisemman maankäyttösopimuksen kohdan A. mukaisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, sillä kohdan B. mukainen esisopimus kiinteistöjen luovutuksesta on lakannut olemasta voimassa. Esisopimuksen mukaiset lopulliset luovutukset on tehty.

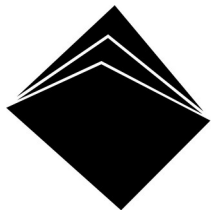
Tämä maankäyttösopimus perustuu Asemakaavamuutokseen nro 002317, joka on tullut voimaan 31.1.2019 (jäljempänä **"Asemakaava"**).

Tämän maankäyttösopimuksen tausta ja tarkoitus

Aikaisempi maankäyttösopimus on tietyiltä osin vanhentunut, joten tällä sopimuksella korjataan tilanne osapuolten tahtotilaa vastaavaksi. Tämän maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoitetaan myös korttelia 15673 koskeva yhteisjärjestelysopimus, kiinteistölle 92-15-673-12 (jäljempänä **"Tontti 12"**) toteutettavaa pysäköintilaitosta (jäljempänä **"Pysäköintilaitos"**) sekä Tonttia 12 koskeva hallinnanjakosopimus ja Pysäköintilaitoksen määräosaa koskeva kauppakirja.

Tämä sopimus sisältää Aikaisempaan maankäyttösopimukseen teknisiä muutoksia ja seuraavat suuremmat sisältömuutokset:

- Pysäköintilaitoksen omistuksen jakautuminen omistusjärjestelyjen jälkeen Myyrinhalmeen Kaupunkipysäköinti Oy:n ja Kaupungin välillä, aiemman yhden pysäköintiyhtiön asemesta,
- Yleisen pysäköinnin pysäköintipaikkojen määrä korjataan kaavan mukaiseksi: 70/302,
- Pysäköintilaitoksen ajoneuvoliittymä sijaitsee kiinteistöllä 92-15-673-11 (jäljempänä **"Tontti 11"**) 1.1. 2027 lähtien. Väliaikainen ajoneuvoliittymä sijaitsee kiinteistöllä 92-15-673-10 (jäljempänä **"Tontti 10"**) 31.12.2026 saakka. Tontin 11 omistaja vastaa väliaikaisen ajoyhteyden turvallisuudesta tonttinsa osuudella ja pysyvän -ajoyhteyden rakentamisesta. Väliaikaisen ajoneuvoliittymän suunnittelu ja rakentaminen toteutuu osana Pysäköintilaitoksen urakkaa,
- Rakentamisveloitteen viimeistä takarajaa siirretään eteenpäin 31.1.2028 asti,
- Kiinteistö Oy Myyrinhalme on 30.4.2022 purkautunut jakautumisen seurauksena. Jakautumisen johdosta tämän uuden maankäyttösopimuksen osapuolena ovat Vantaan kaupungin lisäksi kohdassa A.1. mainitut yhtiöt.
- Asunto Oy Vantaan Peilisali (y-tunnus 3085128-7) kiinteistön 92-15-673-2 (**"Tontti 2"**) omistaja. JM Suomi Oy on myynyt Asunto Oy Vantaan Peilisalin koko osakekannan.
- Asunto Oy Vantaan Tirehtööri (y-tunnus 3085095-4), joka on kiinteistöön 92-15-673-3 (**"Tontti 3"**) kohdistuvan vuokraoikeuden haltija. Tontin 3 omistaa Suomen Osatontti Ky.
- Sopimusalueen Tontti 2 ja Tontti 3 ja näitä tontteja hallinnoivien ja omistavien yhtiöiden osalta tämän sopimuksen velvoitteet on kokonaisuudessaan täytetty, eivätkä siten Tontti 2 ja Asunto Oy



Vantaan Peilisali ja Tontti 3 ja Asunto Oy Vantaan TIREHTÖÖRI ja Suomen Osatontti Ky vastaa tämän Sopimuksen mukaisista velvoitteista.

- Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinti Oy:n ja Koy Myyrinhalmeen pysäköinti Oy:n osalta tämän sopimuksen kohtien 4., 5. ja 6. velvoitteet on täytetty eivät siten Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinti Oy ja Koy Myyrinhalmeen pysäköinti vastaa tämän sopimuksen kohtien 4., 5. ja 6. mukaisista velvoitteista.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

1. Vantaan kaupunki, y-tunnus 0124610–9

Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

julkisyhteisönä, kiinteistön 92–15–673-11 (”**Tontti 11**”) omistajana ja kiinteistön 92-15-673-12 (”**LPA-Tontti 12**”) 121/337 määräosan omistajana nykyisenä ja tulevana omistajana sekä tulevana LPA-Tontilla 12 sijaitsevan pysäköintilaitosrakennuksen osan omistajana;

2. Koy Myyrinhalmeen tontti 1, y-tunnus 3249809–3,

c/o Mandatum Asset Management 2. Bulevardi 56, 00120 Helsinki
kiinteistön 92–15–673–1 (”**Tontti 10**”) omistajana;

3. Asunto Oy Vantaan Peilisali, y-tunnus 3085128–7,

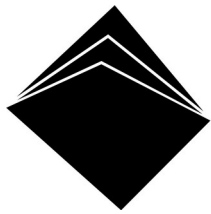
c/o Newsec Asset Management Oy Mannerheiminaukio 1 A, 00100 Helsinki
kiinteistön 92–15–673–2 (”**Tontti 2**”) omistajana;

4. Asunto Oy Vantaan TIREHTÖÖRI, y-tunnus 3085095–4,

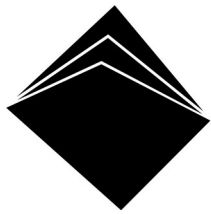
c/o JM Suomi Oy, Hevosenkä 3, 02600 Espoo
kiinteistöön 92–15–673-3 (”**Tontti 3**”) kohdistuvan vuokraoikeuden haltijana;

5. Suomen Osatontti Ky, y-tunnus 2064431–3,

Yrjönkatu 9 A, 00100 Helsinki
Tontin 3 omistajana;



6. **Koy Myyrinhalmeen tontti 13**, y-tunnus 3249808-5,
c/o Mandatum Asset Management Bulevardi 56, 00120 Helsinki
kiinteistön 92-15-673-13 ("**Tontti 13**") omistajana;
7. **Asunto Oy Vantaan Voimamies**, y-tunnus 3249804-2,
c/o JM Suomi Oy, Hevosenenkä 3, 02600 Espoo
kiinteistön 92-15-673-14 ("**Tontti 14**") omistajana;
8. **Asunto Oy Vantaan Myyrmäentie 2f**, y-tunnus 3220958-9,
c/o Mandatum Asset Management Bulevardi 56, 00120 Helsinki
Kiinteistöön 92-15-673-15 ("**Tontti 15**") omistajana;
9. **JM Suomi Oy**, y-tunnus 1974161-8,
Hevosenenkä 3 15, 02600 Espoo,
(jäljempänä "**Sopimusalueen rakentaja**")
LPA-Tontin 12 121/337 määräosan nykyisenä haltijana sekä LPA-Tontin 12
pysäköintilaitosrakennuksen osan omistajana. JM Suomi Oy tulee myymään omistamansa
osuuden LPA-12 tontilla sijaitsevasta pysäköintilaitosrakennuksesta tämän Sopimuksen
allekirjoittamisen jälkeen Vantaan kaupungille.
10. **Myyrinhalmeen Kaupunkipysäköinti Oy**, y-tunnus 3144483-5,
c/o JM Suomi Oy Hevosenenkä 3 15, 02600 Espoo,
(jäljempänä "**Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinti**")
LPA-Tontilla 12 sijaitsevan pysäköintilaitosrakennuksen osan nykyisenä omistaja sekä
kiinteistön 92-15-673-12 ("**LPA-Tontti 12**") 216/337 määräosan nykyisenä haltijana ja
LPA-Tontin 12 tulevana 216/337 määräosan haltijana ja omistajana; ja
11. **Koy Myyrinhalmeen pysäköinti** y-tunnus 3249810-6,
c/o JM Suomi Oy Hevosenenkä 3 15, 02600 Espoo,
(jäljempänä "**Koy Myyrinhalmeen pysäköinti**")



kiinteistön 92-15-673-12 (**"LPA-Tontti 12"**) 216/337 määräosan nykyisenä omistajana. Koy Myyrinhalmeen pysäköinti fuusiodaan tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Myyrinhalmeen kaupunkipysäköintiin.

Jäljempänä sopimuksen osapuolet 2 – 11 yhdessä **"Yhtiö"**.

Jäljempänä kaikki osapuolet yhdessä **"Osapuoli"** tai **"Osapuolet"**.

Koy Myyrinhalmeen pysäköinti fuusiodaan tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Myyrinhalmeen kaupunkipysäköintiin, jonka jälkeen sopimuksen osapuolena ja sopimusalueen ainoana pysäköintiyhtiönä toimii Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinti. Tässä sopimuksessa velvoitteista vastaa Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinti. Koy Myyrinhalmeen pysäköinti vastaa yhteisvastuullisesti Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinnin kanssa kaikista sopimuksen Myyrinhalmeen kaupunkipysäköintiä koskevista velvoitteista fuusion toteutumiseen asti.

2. Sopimusalue

Sopimusalue koostuu Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevasta korttelista 15673. Sopimusalue on esitetty ohjeellisesti **liitteessä A1**.

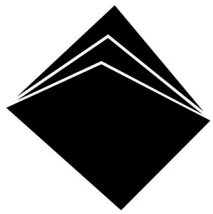
Sopimusalue käsittää asemakaavaehdotuksen mukaiset sitovan tonttijaon mukaiset Vantaan kaupungin korttelin 15673 tontit 2–12. Tonttijakoa on päivitetty Aikaisemman maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

Ajoneuvoliittymä

Asemakaavan mukainen sekä nykyinen ajoneuvoliittymä Myyrmäentieltä sijaitsee kiinteistölle 92–15-673-11 (jäljempänä **"Tontti 11"**) rakennettavan kerrostalon kohdalla siten, että kulku kortteliin 15673 tapahtuu Tontille 11 rakennettavan rakennuksen alta. Tämä on osoitettu asemakaavamääräyksellä "rakennukseen jätettävä kulkuaukko" sekä "ohjeellinen ajoyhteys. Asemakaava sallii ajoneuvoliittymän siirtämisen, kunhan se sijaitsee Tontin 11 kohdalla.

Tontin 11 rakennuksen valmistuttua ajo Pysäköintilaitokseen tapahtuu Tontin 11 rakennukseen jätettävän kulkuaukon kautta. Tontin 11 omistaja rakentaa kustannuksellaan pysyvän ajoneuvoliittymän Myyrmäentielle. Rakentamisen kustannuksista, kuten pintarakenteista ja valaistuksesta vastaa Tontin 11 omistaja. Pysyvän ajoyhteyden hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinti ja Kaupunki pysäköintipaikkojen osoittamassa suhteessa.



Tontin 10 ja 11 kautta kulkeva väliaikainen ajoväylä ja ajoneuvoliittymä

Ajoyhteys Pysäköintilaitokseen ennen Tontin 11 rakentamisen aloitusta järjestetään Tontin Tontin 10 ja 11 kautta ajoväylää pitkin siten sopimusalueen osapuolten välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa sovitaan.

Sopimusalueen rakentaja ja Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinti rakentavat kustannuksellaan väliaikaisen ajoväylän kummallekin tontille sekä Tontille 10 osoitetun ajoneuvoliittymän. Sopimusalueen rakentaja hakee tarvittavat luvat väliaikaisen ajoneuvoliittymän rakentamiseksi. Väliaikaisen ajoneuvoliittymän käyttö Tontin 10 kautta on mahdollista 31.12.2026 asti. Väliaikaisen ajoväylän hoidosta ja ylläpidosta vastaa Pysäköintilaitos.

Mikäli ajoyhteyttä ei ole 31.12.2026 mennessä ole saatu Tontin 11 rakentamisen keskeneräisyydestä johtuen järjestettyä Tontin 11 rakennukseen jätettävän kulkuaukon kautta, siirtyy vastuu rakennustöiden aikaisen väliaikaisen ajoneuvoliittymän järjestämisestä Pysäköintilaitokseen ja siitä aiheutuvista kustannuksista kokonaisuudessaan Tontille 11.

Muut mahdolliset väliaikaiset ajoneuvoliittymät

Sopimusalueen rakentaja rakentaa kustannuksellaan tarvittavat väliaikaiset ajoneuvoliittymät, mikäli sopimusalueen rakentaminen sitä edellyttää.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

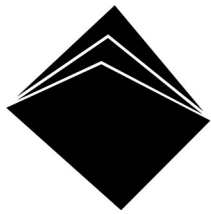
Kiinteistö Oy Myyrinhalme maksoi Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **4 048 372 euroa**. Kustannusten korvaus on tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä kokonaisuudessaan maksettu.

Kiinteistö Oy Myyrinhalme maksoi kustannusten korvauksesta **1 554 544 euroa** luovuttamalla Kaupungille 708 m²:n määräalan omistamastaan kiinteistöstä 92–15–673-1. Määräala muodostaa osan Asemakaavan mukaisesta AK-tontista 92-15-673-11.

Kustannusten korvauksen tarkistus

Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen omistukseen sopimusalueelta jäivät kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten luovutusten jälkeen korttelin 15673 AK-tontit 2-10, joiden asuinrakennusoikeus on yhteensä 26 000 k-m² ja liikerakennusoikeus (kl) yhteensä 1 310 k-m². Asemakaavamääräysten mukaan liiketiloista tulee toteuttaa vähintään 80 % eli 1 047 k-m². Asemakaavassa rakennusoikeudet on osoitettu tonttikohtaisesti. Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen jakautumisen ja luovutusten myötä AK-tonttien 2–10 omistus on siirtynyt uusille omistajille.

Kustannusten korvauksen perusteena on Asemakaavassa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan Kaupungille kustannusten korvauksena. Laskentaperusteena on käytetty vapaarahoitteisen asuntotuotannon rakennusoikeudelle 550



€/k-m²:n yksikköhintaa, valtion tukeman asuntotuotannon rakennusoikeudelle 436 €/k-m²:n yksikköhintaa ja liikerakennusoikeudelle 450 €/k-m²:n yksikköhintaa.

Mikäli sopimusalueelle, pois lukien Tontti 11, kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin asemakaavan osoittama rakennusoikeus ko. tontille, sitoutuu Yhtiö ilmoittamaan tästä Kaupungille. Yhtiö maksaa Kaupungille kustannusten korvauksena 50 % rakennusoikeuden lisäyksestä koituneesta arvonnoususta, joka lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen em. yksikköhinnan perusteella. Kaupungin oikeus edellä mainittuun kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa enintään 11 vuotta Asemakaavan voimaantulosta lukien.

5. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto sekä asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalue on Asemakaavassa varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka asuntorakennusoikeus on 33 000 k-m².

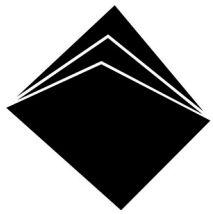
Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto

Yhtiö vastaa, että asuntorakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, noin 30 % on toteutettava valtion tukemana asuntotuotantona, ja 2 100 k-m² voi olla lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

Valtion tukema asuntotuotanto toteutetaan siten, että Kaupungin kokonaan omistukseen tuleva Tontti 11 toteutetaan valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntoina. Tontin rakennusoikeus on 7 000 k-m², joka vastaa noin 20 % sopimusalueen asuntorakennusoikeudesta. Loppuosa (noin 10 %) toteutetaan Yhtiön omistukseen jäävällä sopimusalueen osalla lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina tai asumisoikeusasuntoina.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, pois lukien Tontti 11:sta osalta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m². Yhtiö ei vastaa Tontti 11 osalta edellä mainitun asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon täyttymisestä. Selvyyden vuoksi todetaan myös, että kukin sopimusosapuolena oleva yhtiö vastaa edellä mainitun asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa koskevasta velvoitteesta vain omistamansa tai hallinnoimansa olevan tonttinsa osalta ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu. Sopimusalueen rakentajalla on kuitenkin viime kädessä kokonaisvastuu suhteessa Kaupunkiin edellä mainitun asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon täyttämistä. Sopimusalueen rakentaja ei kuitenkaan vastaa Tontti 11 osalta edellä mainitun asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon täyttämistä.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma



Yhtiö vastaa, että kaikissa Yhtiön omistukseen jäävälle sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen Kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Poikkeuksen edelliseen tontit 92-15-673-4 ja 5, tontit 92-15-673-6 ja 7 sekä tontit 92-15-673-8 ja 9 katsotaan yhdeksi kokonaisuudeksi laskettaessa yksiöiden määrää asuinrakennuksissa.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta. Selvyyden vuoksi todetaan, että kukin Sopimusosapuolena oleva yhtiö vastaa edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa koskevasta velvoitteesta vain omistamansa tai hallinnoimansa tontin osalta, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu. Sopimusalueen rakentajalla on kuitenkin viime kädessä kokonaisvastuu suhteessa Kaupunkiin edellä mainitusta asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa koskevasta velvoitteesta.

6. Rakentamisvelvoite

Yhtiön omistuksessa olevien tonttien rakentamisvelvoite

Yhtiön omistukseen jäivät Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen jakautumisen ja tonttien luovutusten jälkeen korttelin 15673 tontit 2-10, joiden asuinrakennusoikeus on 26 000 k-m² ja asemakaavamääräysten mukainen toteutettava liikerakennusoikeus 1 047 k-m². Edellä mainittujen tonttien kokonaisrakennusoikeus on siten yhteensä 27 047 k-m².

Yhtiö sitoutuu rakentamaan em. rakennusoikeudesta Asemakaavan voimaantulosta lukien.

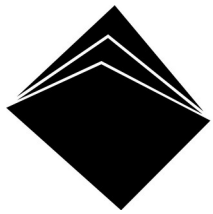
- 4 vuoden kuluessa vähintään 20 %,
- 6 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja
- 10 vuoden kuluessa vähintään 70 % (31.1.2028 mennessä)

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöön otettavaksi em. ajassa.

Yhtiö sitoutuu hakemaan sopimusalueen toimisto-/liikerakennuksen purkamiseen tarvittavat luvat 6 kuukauden aikana Asemakaavan voimaantulosta lukien.

Kiinteistö Oy Myyrinhalme sitoutui Aikaisemmassa maankäyttösopimuksessa aloittamaan rakentamisen 1,5 vuoden kuluessa Asemakaavan voimaantulosta lukien. Velvoite on täytetty. Poikkeuksena Yhtiö voi aloittaa Tontin 10 rakentamisen aikaisintaan 1.1.2027.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, Yhtiö on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kukin Sopimusosapuolena oleva yhtiö vastaa edellä mainitusta rakentamisen aikatauluvelvoitteesta vain omistamansa tai



hallinnoimansa tontin osalta ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu. Sopimusalueen rakentajalla on kuitenkin viime kädessä kokonaisvastuu suhteessa Kaupunkiin edellä mainitusta rakentamisen aikatauluvelvoitteesta. -

Tontille 12 rakennettava Pysäköintilaitos ja väliaikaisen pysäköinnin järjestäminen

Korttelin 15673 pysäköinti sijoittuu Tontille 12 rakennettavaan Pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen ajo Tontille 11 rakennettavaan kerrostaloon jätettävän kulkuaukon kautta.

Korttelin 15673 rakennettavien ja valmistuvien ensimmäisten kerrostalojen pysäköinti on mahdollista järjestää väliaikaisen maantasopysäköintinä samassa korttelissa ennen Pysäköintilaitoksen valmistumista. Väliaikaisen pysäköinnin salliminen ratkaistaan rakennusluvuissa.

Kukin väliaikaisen pysäköintialueen tarvitsija rakentaa tai rakennuttaa tarvitsemansa väliaikaisen pysäköintialueen kustannuksellaan.

Luovuttaessaan tontteja kolmannelle, Yhtiö ja Kaupunki liittävät edellä sanotut ehdot luovutuskirjoihin.

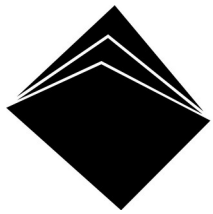
7. Pysäköinti, pysäköintilaitos ja yleiset autopaikat pysäköintilaitoksessa

Pysäköintilaitos

Korttelin 15673 pysäköinti sijoitetaan Tontille 12 rakennettavaan Pysäköintilaitokseen. Kyseessä on Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinnin ja Kaupungin omistama pysäköintilaitoskokonaisuus. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevien Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinnin pysäköintipaikkojen (yht. 232) käyttö perustuu aina Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinnin, sen osakkeenomistajan tai näiden lukuun toimivan pysäköintioperaattorin kanssa erikseen solmittaviin sopimuksiin. Lisäksi Pysäköintilaitokseen sijoittuu 70 yleiseen pysäköintiin tarkoitettua Kaupungin omistukseen/hallintaan tulevaa autopaikkaa. Autopaikkoja pysäköintilaitokseen tulee yhteensä 302 kpl.

Tontin 12 ja pysäköintilaitoksen omistus

Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa Sopimusalueen rakentaja ja Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinti. Pysäköintilaitoksen omistajat ovat tämän maankäyttösopimuksen allekirjoitushetkellä Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinti ja Sopimusalueen rakentaja. Pysäköintilaitoksen valmistumisen jälkeen tehtävän Pysäköintilaitoksen osan kaupan myötä Pysäköintilaitos ja pysäköintipaikat tulevat olemaan Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinnin ja Kaupungin omistuksessa. Pysäköintilaitoksesta voivat alueen asukkaat ja muut pysäköintiä tarvitsevat ostaa pysäköintipalvelua. Kaupunki hallitsee Tonttia 12 121/337 määräosan omistajana. Koy Myyrinhalmeen pysäköinti hallitsee tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä Tonttia 12 216/337 määräosan omistajana. Koy Myyrinhalmeen pysäköinti fuusioidaan



tämän maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Myyrinhalmeen kaupunkipysäköintiin, jonka jälkeen Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinti hallitsee Tonttia 12 216/337 määräosan omistajana.

Pysäköintilaitoksen rakennuttaminen

Sopimusalueen rakentaja rakentaa Sopimusalueelle pysäköintilaitoksen, ja urakkahinnan tulee perustua omakustannusperiaatteelle (YSE 47 §). Yhtiöllä ja Kaupungilla on oikeus saada tarkastaa pysäköintilaitoksen kustannuslaskelma. Tarkastusta haluava taho vastaa tarkastuksen kustannuksista. Kaupunki ostaa Sopimusalueen rakentajalta valmiista pysäköintilaitoksesta määräosan tämän sopimuksen yhteydessä allekirjoitettavalla kauppakirjalla.

Hallinnanjakosopimus

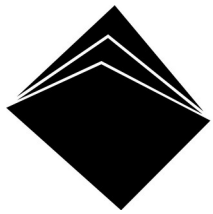
Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinti, Koy Myyrinhalmeen pysäköinti ja Kaupunki sitoutuvat tekemään Tontista 12 ja Pysäköintilaitoksesta hallinnanjakosopimuksen, jossa osoitetaan Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinnin ja Kaupungin hallinta-alueet Pysäköintilaitoksessa. Samoin sovitaan Pysäköintilaitoksen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Pysäköintilaitoksen yhteisten alueiden kustannusten jaon periaatteena on, että kustannuksista omistamiensa tai hallinnoimiensa autopaikkojen lukumäärän suhteessa kuitenkin niin, että rakenteet ja laitteet, jotka palvelevat ainoastaan yleistä pysäköintiä kuuluvat kustannuksineen Kaupungille.

Pysäköintilaitoksen poistoilmakanavan sijoittaminen Tontille 11 rakennettavan rakennuksen rakenteisiin

Osapuolet toteavat, että Asemakaava mahdollistaa järjestelyn, jonka mukaan Tontille 12 rakennettavan Pysäköintilaitoksen poistoilmakanavan sijoittamisen yksi vaihtoehto on viereiselle Tontille 11 rakennettavan kerrostalon rakenteissa.

Kyseistä Asemakaavan mahdollistamaa poistoilmakanavan sijoittamista ei ole tehty tai huomioitu Pysäköintilaitoksen urakassa. Tontin 11 omistaja ja Pysäköintilaitoksen omistajat sitoutuvat sopimaan tästä asiasta erikseen, mikäli myöhemmin ilmenee tarvetta poistoilmakanavan sijoittamiselle. Mikäli poistoilmakanava tällöin sijoitetaan tai kiinnitetään em. kerrostalon rakenteisiin, sitoutuvat Pysäköintilaitoksen omistajat sekä Kaupungin omistamalle Tontille 11 rakennettavan kerrostalon omistaja tekemään poistoilmakanavan sijoittamisesta tarvittavan rasitesopimuksen. Rasitesopimuksen periaatteena on tällöin, että poistoilmakanavan sijoittaminen on vastikkeeton ja Pysäköintilaitoksen omistajat rakentavat, ylläpitävät ja peruskorjaavat poistoilmakanavan kustannuksellaan. Kustannukset jaetaan pysäköintipaikkojen suhteessa.

Kaupunki tulee luovuttamaan Tontin 11 kolmannelle. Kaupunki tulee siirtämään luovutuskirjassa em. velvoitteet ja oikeudet rasitteen perustamisesta luovutuksensaajalle.



8. Ajorasite Tontille 12

Asemakaavaan on merkitty ohjeellinen ajoyhteys (ajo) Myyrmäentieltä Tontille 12 Kaupungin omistuksessa olevan Tontin 11 kautta.

Tontti 11 , Kaupunki ja Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinti sitoutuvat tekemään erillisen rasitesopimuksen kulkuyhteydestä seuraavien pääehtojen mukaisiin ehdoin:

- Kaupunki antaa Tontin 11 omistajana Tontille 12 pysyvän oikeuden käyttää asemakaavassa ja rakennusluvassa osoitettua ajoyhteyttä. Rasiteoikeus on vastikkeeton.
- Tontin 11 omistaja rakentaa kustannuksellaan Tontille 11 rakennettavan kerrostalon kohdalla (kaavamääräys: ”rakennukseen jätettävä kulkuaukko”) sijaitsevan osan ajoyhteydestä.
- Pysyvän kulkuyhteyden hoidon, ylläpidon ja peruskorjauksen kustannusjaosta sovitaan Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinnin ja Kaupungin välisessä hallinnanjakosopimuksessa sekä korttelia 15673 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Kaupunki tulee luovuttamaan Tontin 11 edelleen kolmannelle. Luovuttaessaan tontteja kolmannelle, Yhtiö ja Kaupunki liittävät edellä sanotut ehdot luovutuskirjoihin.

9. Yhteisjärjestelysopimus

Asemakaavamääräysten mukaan korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Asuintonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Asemakaavamääräysten mukaan katujulkisivujen, arkadien ja kivijalkakerroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaan.

Osapuolet tulevat laatimaan korttelia 15673 käsittävän yhteisjärjestelysopimuksen, jossa sovitaan mm. edellä mainitun asuinkorttelin yhteispihan, valaistuksen sekä Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinnin ja Kaupungin hallinnoiman Pysäköintilaitoksen ajoyhteyden Myyrmäentieltä Pysäköintilaitokseen suunnittelusta, rakentamisesta, hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä kustannusjaosta.

10. Ajoittain tulviva alue Tontilla 12

Tontilla 12 sijaitseva tulviva alue on osoitettu Asemakaavassa merkinnällä wt (ajoittain tulviva alue). Pysäköintilaitoksen rakentamisen jälkeen se jää Pysäköintilaitoksen alle.

Pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja rakentamisessa tämä aluevaraus on otettava huomioon.

Kaupunki ei maksa aluevarauksesta erillistä korvausta. Mikäli aluevarauksella on vaikutusta Pysäköintilaitoksen suunnitteluun, rakentamiseen tai rakentamiskustannuksiin, Kaupunki ei maksa näistä vaikutuksista korvausta. Kaupunki pitää kustannuksellaan kunnossa edellä mainitun tulvivan alueen. Sopimusalueen rakentaja purkaa kustannuksellaan aluevarauksen asfalttipinnoitteen ja muotoilee sen sopivaksi tulvapainanteeksi. Mikäli hulevesipainanteesta tulee Kaupungin vaatimuksesta tehdä rakenteellinen, Sopimusalueen rakentaja rakentaa tarvittavat rakenteet.

11. Johtosiirrot

Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Sopimusalueen rakentaja suorittaa ne kustannuksellaan.

12. Vesihuoltoverkoston liittyminen

Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Osapuoli on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin. Selvyyden vuoksi todetaan, että kukin Sopimusosapuolena oleva yhtiö vastaa edellä todetusta HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston vain omistamansa tai hallinnoimansa tonttinsa osalta ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu.

Kaupungilla on oikeus siirtää Osapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

13. Sopimuksen muuttaminen

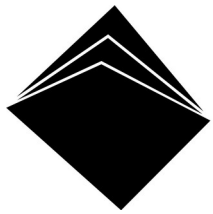
Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

15. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista toisilleen.



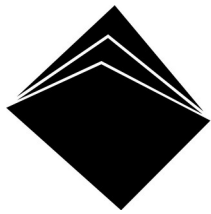
Osapuolet vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun toinen Osapuoli on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Osapuoli ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Osapuoli vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden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

Edellisestä poiketen, Sopimusalueen rakentajalla on oikeus siirtää tämä sopimuksen Sopimusalueen rakentajaa koskevat oikeudet ja velvoitteet kolmannelle Kaupungin suostumuksesta. Sopimusalueen rakentaja vastaa tämän sopimuksen Sopimusalueen rakentajaa koskevista velvoitteista, kunnes Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron siirronsaajalle.

16. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



Vantaa

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS**

**14.4.2023
VD/4973/10.00.01.05/2018**

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, on laadittu kaksitoista (12) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

Vantaalla X.X.XXXX

VANTAAN KAUPUNKI

Heino Pitkänen
lakimies

KOY MYYRINHALMEEN TONTTI 1

X
ASUNTO OY VANTAAN PEILISALI

X
ASUNTO OY VANTAAN TIREHTÖÖRI

X
SUOMEN OSATONTTI KY

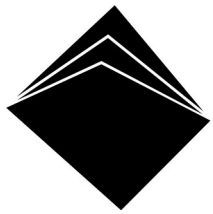
X
KOY MYYRINHALMEEN TONTTI 13

X
ASUNTO OY VANTAAN VOIMAMIES

X
ASUNTO OY VANTAAN MYYRMÄENTIE 2F

X

MYYRINHALMEEN KAUPUNKIPYSÄKÖINTI OY



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

14.4.2023

VD/4973/10.00.01.05/2018

X

KOY MYYRINHALMEEN PYSÄKÖINTI

X

JM SUOMI OY

X

Liitteet:

Liite A1 Sopimusalueen kartta

Liite A2 Pysäköintilaitos