



## MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Tämä sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.2024 § xx.

Tämä maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus korvaa Kesko Oyj:n kanssa 12.9.2023 allekirjoitetut maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset Vuokra-alueista A ja C, jotka osapuolet yhdessä ovat tänään päättäneet. Vuokrasopimusten allekirjoituksen jälkeen Vuokra-alueet A ja C on yhdistetty tonttijaolla tontiksi 092-023-0196-0013, joka on lohkottu ja rekisteröity itsenäiseksi tontiksi 4.7.2024. Tässä maanvuokrasopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa on yhdistetty Vuokra-alueiden A ja C sopimusehdot. Vuokra-aika on edelleen 50 vuotta ja vuokra-aika lasketaan vuokra-alueiden A ja C alkuperäisten vuokrasopimusten alkamisajankohdasta 12.9.2023.

**Vuokranantaja/myyjä** **Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7  
01300 Vantaa  
(jäljempänä "**Kaupunki**")

**Vuokralainen** **SEB Leasing Oy** (y-tunnus: 0763414-5)

Eteläesplanadi 18  
PL 630  
00130 Helsinki  
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

**Esisopimuksen mukainen tontin ostaja**

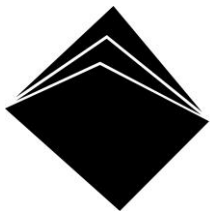
**Kesko Oyj** (Y-tunnus 0109862-8) tai Kesko Oyj:n perustama yhtiö  
PL 1  
00016 Kesko  
(jäljempänä "**Ostaja**")

**Vuokrauksen kohde** Korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa (Kivistö) sijaitseva tontti 092-023-0196-0013, jonka pinta-ala on 9 738 m<sup>2</sup>.

Vuokrauksen kohde (jäljempänä "**Vuokra-alue**") on esitetty liitteessä 1A ja 1B. Tonttijako on liitteenä 1C.

**Vuokra-alueen käyttötarkoitus**

Vuokra-alue vuokrataan Liikekeskuksen (jäljempänä "**Liikekeskus**") rakentamista varten, joka sisältää kellarikerroksen ja maanpäälliset kerrokset. Osassa vuokra-aluetta on vuokra-alueen päällä asuinkerrostalo, joka on erotettu tontista 092-023-0196-0013 kolmannesta kerroksesta ylöspäin 3D-tonttijaolla tonteiksi 092-023-0196-3000, 092-023-0196-3001, 092-023-0196-3002 ja 092-023-0196-3003.



Vuokra-alueen rakennusluvan (lupatunnus LP-092-2022-01389, 28.3.2023) pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 12 320 k-m<sup>2</sup>, josta ensimmäisessä kerroksessa on 4 593 k-m<sup>2</sup>, toisessa kerroksessa on 5 738 k-m<sup>2</sup> ja kolmannessa kerroksessa on 1 989 k-m<sup>2</sup>.

Osapuolet toteavat, että tähän vuokrasopimukseen liittyen on 12.9.2023 allekirjoitettu:

- 1) Vantaan kaupungin ja SSA Rakennus Oy:n välillä neljä vuokrasopimusta, jolla SSA Rakennus Oy vuokraa Vantaan kaupungilta tonttijaon mukaiset tontit 092-023-0196-3000, 092-023-0196-3001, 092-023-0196-3002 ja 092-023-0196-3003, joille toteutetaan toimitiloja ja asuntoja osana liikekeskusta.
- 2) Vantaan kaupungin ja SSA Rakennus Oy:n välinen toteutussopimus Liikekeskuksen toteuttamisesta (liite A).

## Asemakaava

Vuokra-alue on asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueella (C).

Vuokra-alueelle saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa ja niiden suuryksiköitä). Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kauppakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Erikseen todetaan, että asemakaavan mukainen as-rakennusala ei koske tämän maanvuokrasopimuksen mukaista Vuokra-aluetta. Vuokra-alueelle ei siis saa rakentaa asuntoja. Asemakaavamääräysten mukaisesti maantasokerrokseen saa rakentaa kuitenkin asumisen yhteyteen sopivia harrastus- ja asukastiloja rakennusoikeuden lisäksi.

## Toteutussopimus

Toteutussopimuksella tarkoitetaan Vantaan kaupungin ja SSA Rakennus Oy:n 12.9.2023 allekirjoittamaa asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen toteutussopimusta (liite A).

## Leasingjärjestely

Leasingjärjestelyllä tarkoitetaan Vuokralaisen ja Ostajan välistä rahoitusleasingjärjestelyä, jonka mukaisesti Vuokralainen rahoittaa Ostajan Vuokra-alueelle rakennettavan uuden liikekeskusrakennuksen rahoittamisen osapuolten solmiman leasingsopimuksen ("**Leasingsopimus**") ehtojen mukaisesti. Vuokralainen omistaa liikekeskusrakennuksen ja Ostaja saa rakennukseen käyttö- ja hallinto-oikeuden Leasingsopimuksen ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan,



että leasingsopimuksen ehtojen mukaan Ostaja vastaa Vuokra-alueen tosiasiallisena käyttäjänä ja haltijana Leasingyhtiön puolesta kaikista maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista ja vastuista mukaan lukien (kuitenkaan rajoittumatta) rakentamisvelvoite ja maanvuokran maksuvelvoite.

## 1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi siten, että nyt päätty-nyt vuokraus 12.9.2023 - xx.xx.2024 lasketaan määräaikaan mukaan. Tämän vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa xx.xx.2024 ja päättyy 11.9.2073.

## 2. Vuokra

- 2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden ( $\text{k-m}^2$ ) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:

- 1. krs:n tilat  $500 \text{ €/k-m}^2$  (viisisataa euroa kerrosneliometriä kohti)
- 2. krs:n tilat  $250 \text{ €/k-m}^2$  (kaksisataaviisikymmentä euroa kerrosneliometriä kohti)
- 3. krs:n liiketilat sekä kellarikerroksen liiketilat  $125 \text{ €/k-m}^2$  (satakaksikymmentäviisi euroa kerrosneliometriä kohti).

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien ensimmäisen kolmen vuoden ja runsaan kolmen kuukauden (12.9.2023-31.12.2026) ajan 3 % ja tämän jälkeen 5 % edellä mainitusta rakennusoikeuden arvosta.

- 2.2 Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4 mukaista rakentamisvelvoitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä korotetaan neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosentilla, vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosentilla ja vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosentilla edellä mainitusta rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista, Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä tai muusta seikasta, jota Vuokralainen ei ole voinut välttää taikka voittaa.

- 2.3 Vuokra-alueen ensimmäisen kolmen vuoden ja runsaan kolmen kuukauden vuokra on vuokra-ajan alkaessa  $119\,388,75 \text{ €}$  vuodessa ( $4\,593 \text{ k-m}^2 \times 500 \text{ €/k-m}^2 \times 3 \% + 5\,738 \text{ k-m}^2 \times 350 \text{ €/k-m}^2 \times 3 \% + 1\,989 \text{ k-m}^2 + 125 \text{ €/k-m}^2 \times 3 \%$ ). Vuokra perustuu rakennusluvan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan  $12\,320 \text{ k-m}^2$  kerroksittain.

- 2.4 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokra-ajan alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin ka-



lenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan vuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

2.5 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen arvon Kaupungin kustannuksella. Vuotuinen vuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokran perusteena ollut elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta. Ensimmäinen tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään 1.1.2044 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

2.6 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan 2.1 mukaisiin yksikköhintoihin, mikäli Vuokra-alueen käyttötarkoitus -kappaleessa mainittu rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä mahdollisen uuden rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisävuokraan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

### 3. Vuokranmaksu

3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta ajallaan, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollinen kulloinkin yleisesti käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

### 4. Rakentamisvelvoite

4.1 Vuokra-alueelle on myönnetty rakennuslupa (lupatunnus LP-092-2022-01389) 28.3.2023. Rakennuslupa on lainvoimainen. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen Liikekeskuksen kellaritiloineen, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on vähintään 11 400 k-m<sup>2</sup>. Vuokralainen on aloittanut rakentamisen. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan liikekeskuksen niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.



- 
- 4.2 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Liikekeskus on toteutettu kohdan 4.1 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa lopukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.
- 5. Vuokra-alueen lunastusoikeus (kiinteistökaupan esisopimus)**
- 5.1 Kesko Oyj:llä tai Kesko Oyj:n perustamalla yhtiöllä on oikeus ostaa Vuokra-alue, kun Vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun Liikekeskuksen rakentamiseen. Rakentamisen valmiusasteen määrittää rakennuslupaviranomainen antamallaan todistuksella.
- 5.2 Kesko Oyj:n tai Kesko Oyj:n perustaman yhtiön on ostettava vuokrakohteena oleva tontti samanaikaisesti, kun asuin- ja liikerakennuksen muut tontit (092-023-0196-3000, 092-023-0196-3001, 092-023-0196-3002 ja 092-023-0196-3003) ostetaan. Vuokra-alueiden kiinteistökaupat tehdään kunkin vuokralaisen osalta erikseen. Kaupunki voi erillisellä päätöksellä sallia vuokrakohteen myynnin ennen kuin asuin- ja liikerakennuksen muut tontit ostetaan.
- 5.3 Kauppahinta perustuu Vuokra-alueella sijaitsevan Liikekeskuksen rakennusluvan mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään ja kohdassa 2.1 määriteltuihin kerrosneliömetrihintoihin maanvuokrasopimuksen kohtien 2.4 ja 2.5 periaatteiden mukaisesti elinkustannusindeksillä ja 20 vuoden välein auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioimiin tarkistettuihin kerrosneliömetrihintoihin.
- 6. Asiakirjoihin tutustuminen**
- 6.1 Vuokralainen on tutustunut Vuokra-aluetta A koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasisuodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 6.2 Vuokralainen on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.
- 7. Kohteeseen tutustuminen**
- 7.1 Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä tutustunut Vuokra-alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut**
- 8.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.



- 
- 8.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 8.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana Kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin Kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä. Työt on pyrittävä tekemään sellaisena ajankohtana, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän Vuokra-alueella harjoitettavaa normaalia toimintaa.
- 8.6 Mikäli katualueelle rakennetaan kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit, ne jäävät kaikilta osin Vuokralaisen hallintaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevien sen toteuttamien ajoväylien, ajorampien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kanssa.
- 8.7 Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.
- 8.8 Vuokralainen huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittyy mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäriin.
- 8.9 Vuokralainen vastaa asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan korttelin sisäisen kulkuyhteyden ylläpidosta parhaaksi katsomallaan tavalla ja siltä osin, kuin kulkuyhteys sijoittuu Vuokra-alueelle.
- 9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet**
- 9.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset naapurikiinteistöjen kanssa ennen kuin Liikekeskus otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.



9.2 Vuokra-alueen oikeudeksi muodostettavia rasitteita ja tehtäviä rasitesopimuksia voivat olla erityisesti anturoiden ja perustusten naapuritonteille sijoittamiseen sekä vesiliittymän johtamiseen liittyvät rasitteet, joihin Kaupunki sitoutuu tonttijaon mukaisten tonttien 092-023-0196-0014, 092-023-0196-3000, 092-023-0196-3001, 092-023-0196-3002 ja 092-023-0196-3003 omistajana myötävaikuttamaan.

9.3 Osapuolet sitoutuvat tekemään Liikekeskuksen huoltoliikennettä varten rasitesopimuksen Kaupungin omistaman tonttijaon mukaisen tontin 092-023-0196-0014 kanssa niin, että Liikekeskuksen huoltoliikenne järjestetään ensisijaisesti rajoituksetta Kaupungin omistukseen jäävän tonttijaon mukaisen tontin 092-023-0196-0014 kautta liitteen 5 mukaisesti.

9.4 Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

## 10. Maaperä

10.1 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

10.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja jäte-  
maan poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

10.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-  
alueella on vuokrakauden aikana harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on pilaantumista koskevan perustellun epäilyn ilmetessä tutkittava alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

## 11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

11.1 Vuokralainen saa luovuttaa Vuokra-alueen tai sen osan Kesko Oyj:n hallintaan, muutoin Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty ilman Kaupungin kirjallista etukäteissuostumusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen hallinnan luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Toteutus sopimuksen mukaiseen Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvän, tontille 092-0023-0196-0013 ja tonttijaon mukaisille tonteille 092-0023-0196-3000, 092-0023-0196-3001, 092-0023-0196-3002 ja 092-0023-0196-3003 rakennettavan liikekeskuksen ja asuinrakennuksen urakoitsijan oikeutta käyttää ja hallita Vuokra-aluetta liikekeskuksen ja asuinrakennuksen työmaa-aikana.



- 11.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen vuokraoikeuden siirtämistä.
- 11.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.2 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena. Tämä ehto ei kuitenkaan koske siirtoa Kesko Oyj:lle tai tämän määräämälle.
- 11.4 Vuokralaisen ja uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua ilmoittaa vuokraoikeuden siirrosta kirjallisesti ja samalla ilmoittaa maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-ajansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.
- 12. Vuokra-ajan vakuus**
- 12.1 Vuokralainen luovuttaa **198 981,25 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 15.5 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon mahdollisesti päättyessä vuokra-ajana Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vakuuden uudella vastaavalla vakuudella siten, että sopimuksen tarkoittama vakuus on voimassa koko vuokra-ajan. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Kaupunki voi erillisellä päätöksellä vapauttaa tämän vakuuden, kun rakentamisvelvollisuus on suoritettu kohdan 4.2 mukaisesti.
- 12.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 14.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu, tai kun Vuokralainen ostaa Vuokra-alueen.
- 13. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset**
- 13.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 13.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista 5 %:n mukaista sen hetkistä vuosivuokraa vastaavan määrän. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuk-



sena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

- 13.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

#### **14. Vuokrasuhteen päättyminen**

- 14.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Vuokra-alueen lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu kohdan 5 mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

- 14.2 Mikäli Vuokra-alueen kauppa ei toteudu kohdan 5 mukaisesti, vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päättyttyä kohdan 1.1 mukaisesti.

- 14.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen tai Ostajan ostaessa Vuokra-alueen, on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta soviteta.

- 14.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä (mikäli vuokrasuhde päättyy muutoin kuin Vuokralaisen tai Ostajan ostaessa Vuokra-alueen), on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

- 14.5 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 14.3 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

- 14.11 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

#### **15. Vuokrasopimuksen muut ehdot**

- 15.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.



- 
- 15.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.
- 15.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 15.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 15.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen Toteutus sopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.
- 15.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 15.7 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 15.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.
- 16. Sopimussakko**
- 16.1 Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 5 %:n vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.
- 16.2 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 15.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineiden vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 15.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 15.4 tai 15.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.



16.3 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

## 17. Sopimuksen purkaminen

17.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 15.5 vastaisesti.

17.2 Mikäli tässä kohdassa mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa neuvotteluin määrättyyn päivämäärään mennessä, Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 16.1 ja 16.2 mukaisesti.

## 18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä sopimusta on tehty neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxxkuuta 2024

VANTAAN KAUPUNKI

SEB LEASING OY

KESKO OYJ

\_\_\_\_\_  
(allekirjoittaja)  
lakimies

\_\_\_\_\_  
NN

\_\_\_\_\_  
NN

### Liitteet

|          |                                                     |
|----------|-----------------------------------------------------|
| Liite A  | Toteutus sopimus                                    |
| Liite 1A | Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla               |
| Liite 1B | Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla          |
| Liite 1C | Tonttijako                                          |
| Liite 2  | Alustava hankeaikataulu, päivitetty 30.8.2023       |
| Liite 3  | Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta         |
| Liite 5  | Liikennejärjestelyt / väliaikaisen tien vuokra-alue |



# Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS JA  
KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS  
LIIKERAKENNUS  
23.10.2024  
VD/10924/10.00.02.00/2021

---

Liite 6

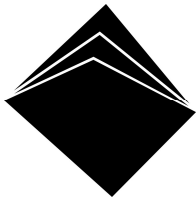
Hankkeen rajapinnat katuverkkoon

## KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistikana todistan, että lakimies (allekirjoittaja) Vantaan kaupungin puolesta vuokranantajana ja myyjänä sekä N.N. SEB Leasing Oy:n puolesta Vuokralaisena ja N.N. Kesko Oy:n puolesta kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisena tontin ostajana ovat allekirjoittaneet tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 2024

---



## Liite A

Tämä sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 28.11.2022 § 30.

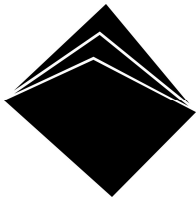
### 1. Sopijaosapuolet:

- 1) **Vantaan kaupunki**  
Asematie 7  
01300 Vantaa  
y-tunnus 0124610-9  
(jäljempänä "Kaupunki")
- 2) **SSA Rakennus Oy**  
Äyritie 8  
01510 VANTAA  
Y-tunnus: 2551984-5  
(jäljempänä "Toteuttaja")

### 2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vantaan kaupunginhallitus on myöntänyt 17.1.2022 § 31 Toteuttajalle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 asemakaavan mukaiselle ohjeellisen tonttijaon tontille 6 ja osalle tontista 7 (jäljempänä "Vuokra-alue") asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Päätöksessä edellytetty sijoitus- ja rahoitussuunnitelma on toimitettu Kaupungille 22.6.2022. Kaupunkiympäristön toimiala on hyväksynyt suunnitelman 23.6.2022, jolloin suunnitteluvarausta on ollut mahdollista jatkaa 31.12.2022 saakka.

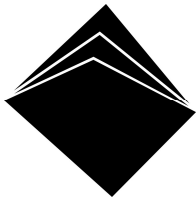
Toteuttaja on allekirjoittanut hankkeesta kehitysvaiheen sopimukset liiketilojen ja asuntotornin toteuttamiseksi. Liiketilakerrokset toteutetaan Kesko Oyj:n kanssa. Asuintornin SSA Rakennus Oy toteuttaa itse. SSA Rakennus Oy:llä on pitkäaikainen vuokrasopimus 4-6 kerroksista hoivaoperaattorin kanssa. SSA Rakennus Oy:llä on yhteistyösopimus 7-8 kerroksista ASO-operaattorin kanssa. ASO-operaattori on jättänyt hakemuksen ARA-rahoituksesta. Kaupunginhallitus on hyväksynyt asuin- ja liikerakennuksen maanvuokrasopimukset ja niitä koskevan toteutussopimuksen 28.11.2022.



Tällä sopimuksella osapuolet sopivat asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle Kivistöön ns. Colosseumin kortteliin, toteuttamiseen liittyvästä vastuunjaosta sekä toteuttamisessa huomioitavista seikoista ja noudatettavista periaatteista.

### 3. Rakentamisvelvoite:

- a) Toteuttaja sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle asuin-, liike- ja toimitilarakennusten rakennuslupien, mahdollisen poikkeamispäätöksen ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan mukaisen tämän sopimuksen ehdot täyttävän asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen, jonka kokonaiskerrosala on vähintään 20 600 k-m<sup>2</sup>.
- b) Liikerakennukselle on myönnetty rakennuslupa (lupatunnus LP-092-2022-01389, 28.3.2023). Asuinrakennukselle on myönnetty rakennuslupa (lupatunnus LP-092-2023-00465, 27.6.2023).
- c) Toteuttaja hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet. Toteuttajan on jätettävä Vuokra-aluetta koskeva rakennuslupahakemus Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle viimeistään 30.9.2023 mennessä.
- d) Toteuttajan tavoitteellinen aikataulu on rakentaa hankekokonaisuus niin, että liiketilat avataan ja asunto-osa valmistuu liitteen 2 mukaisessa aikataulussa.
- e) Toteuttaja ilmoittaa sopimuksen allekirjoitushetkellä, että liitteen 2 mukaisten aikamääreiden toteutuessa sen tavoitteena olisi saada hankkeen liiketilojen kaupallinen avaus toteutettua 5.10.2026 mennessä. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan käytössään olevin keinoin tämän tavoitteen toteutumiseen.
- f) Mikäli toteutussopimuksen aikana tulee esiin seikkoja, joiden mukaan urakoitsijalla olisi Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesti oikeus saada pidennystä toteutusaikaan tai toteutustajan pidennystarve johtuu Kaupungista tai Osapuolten yhteisesti sopiman aikataulun (liite 2) mukaisten päivämäärien myöhästymisestä, Toteuttajalla on oikeus ilman viivästysseuraamuksia saada vastaava lykkäys rakentamisvelvoitteen määräpäiviin.
- g) Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Vuokra-alueen asuin-, liike- ja toimitilarakennukseen kuuluvat rakennukset on toteutettu ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.



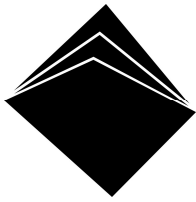
- h) Toteuttaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- i) Toteuttaja sitoutuu toteuttamaan kolme kerrosta vapaarahoitteista omistusasumista ja kaksi kerrosta asumisoikeusasumista. Vaihtoehtoisesti voidaan toteuttaa neljä kerrosta vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa seniori-ikäisille. Toteuttaja sitoutuu pitämään asuntoja kuluttajamyynnissä vähintään kaksi vuotta siitä laskien, kun kohteen rakentamisesta on pidetty rakennusvalvonnan kanssa aloituskokous. Omistusasunnot on myytävä kuluttaja-asiakkaille, korkeintaan kaksi asuntoa ostajaa kohti. Myymättä jääneet asunnot Toteuttaja saa myydä sijoittajille.

#### 4. Rakennusaikainen pankkitakaus

- a) Toteuttaja ja/tai hankkeen sijoittajat luovuttavat tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä yleispanntausehdoin 500 000 euron suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen tästä sopimuskokonaisuudesta tonttien siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden on oltava voimassa vähintään kaksi vuotta 3-kohdan mukaisen rakentamisvelvoiteajan päättymisen jälkeen.
- b) Kun 3f-kohdan asuin-, liike- ja toimitilarakennukseen kuuluvat rakennukset on otettu käyttöön, niin kaupunki vapauttaa rakennusaikaisen pankkitakauksen, kun 3g-kohdan mukainen rakentamisvelvoite on täytetty ja kun asunnot ovat olleet kaksi vuotta kuluttajamyynnissä. Mikäli kaikki vapaarahoitteiset omistusasunnot on myyty kuluttaja-asiakkaille sitä ennen, niin rakennusaikainen pankkitakaus palautetaan heti, kun Toteuttaja on ilmoittanut ja todistanut esim. osakasluettelolla, että vapaarahoitteiset asunnot on myyty kuluttaja-asiakkaille 3i-kohdan mukaisesti.

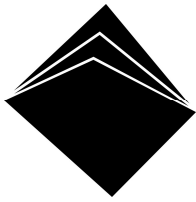
#### 5. Kunnallistekniikka ja muut rakenteet

- a) Tässä sopimuksessa kunnallistekniikalla tarkoitetaan Kaupungin teettämiä tai tekemiä, Kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa.
- b) Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan alueen kunnallistekniikan asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen liiketilojen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä tämän sopimuksen ja liitteen 2 mukaisessa aikataulussa. Hankkeen rajapinnat esitetty liitteessä 6. Toteuttaja neuvottelee katu- ja torialueiden rajapintojen pintarakenteiden rakentamisesta



ja kustannusvastuusta, koska osa pintarakenteista on vielä toteuttamatta. Neuvoteltavista katujen ja torialueiden pintarakenteet on esitetty liitteessä 6.

- c) Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (Asemakaavan mukaiset) katuyhteydet siten, että Vuokra-aluetta palvelevat katuyhteydet, joista on olemassa katusuunnitelmat, rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen valmistumiseen mennessä.
- d) Toteuttajan vastuulla on hankkia kaikille asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen katualueelle sijoittuville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, tunnelit, perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueen hyväksyntä suunnitelmille sekä katuvalvontapäällikön myöntämät sijoitus- ja työluvut. Kaupungilla on sopimuksen mukaisena rakennusaikana Toteuttajan kanssa yhteisesti sopien oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymän ("HSY") putkistoja ja telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.
- e) Vuokra-alueen puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta suoraan kadulle vastaa aina Toteuttaja. Mikäli Toteuttaja haluaa rakentaa väliaikaisen tonttiliittymän Vuokra-alueen ulkopuolelta, vastaa Toteuttaja tarvittavien lupien hakemisesta ja tämän tonttiliittymän rakentamisesta.
- f) Toteuttaja vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta ja rakentamisesta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueen kanssa.
- g) Toteuttajan on kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu- ym. kunnallistekniset työkohteet.
- h) Kaavamääräykset edellyttävät, että Kehäradan läheisyydessä esitetään selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja värinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja värinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä eikä rakenteita. Suunnitelma on hyväksyttävä kadut ja puistot -palvelualueella ja Väylävirastossa.
- i) Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Vuokra-alueen rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Vuokra-alueelta ennen liitteen 2 mukaisesti alkavaa rakentamisaikaa. Edellä mainitut toimenpiteet on tehty 31.1.2023 mennessä.

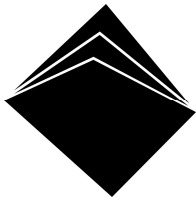


Vuokra-alueelle jääneiden, käytöstä poistettujen putkien ja kaivojen ym. vesihuoltolaitteiden sekä kaapeleiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Toteuttajan toimesta ja kustannuksella.

- j) Vuokra-alueella palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Vesihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Vuokra-alueen vesihuollon sopimukset Toteuttaja neuvottelee suoraan HSY:n kanssa.
- k) Toteuttaja huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjeiden mukaisesti.
- l) Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksyttävä Kaupungin geotekniikkayksiköllä. Vedentilviä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusvedet voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Toteuttajan on rajoitettava kustannuksellaan rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää esimerkiksi moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.
- m) Asemakaavan puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 3 osoittamalle alueelle. Liikenne- tai rata-alueiden läheisyyden takia Toteuttajan on tarvittaessa hankittava lämpökaivosuunnitelmille asianmukainen Väyläviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvut.

## 6. Korttelin yhteisjärjestely/rasitesopimukset ja muut tarvittavat sopimukset

- a) Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset *naapuritonttien kanssa* ennen kuin rakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen neuvottelemaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.
- b) Vuokra-alueen oikeudeksi muodostettavia rasitteita ja tehtäviä rasitesopimuksia voivat olla erityisesti anturoiden ja perustusten naapuritonteille ja yleiselle alueelle sijoittamiseen sekä vesiliittymän johtamiseen liittyvät rasitteet, joihin Kaupunki sitoutuu naapuritontin omistajana myötävaikuttamaan.



## 7. Yhteydet Vantaankoskentieltä ja Sitriinikujalta

Liittymiset tehdään väliaikaisella katuliittymillä (alueen väliaikaista vuokrausta koskeva vuokrasopimus allekirjoitettu samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa) liitteen 5 mukaan. Mahdollisesti myöhemmin toteutettavat liikennejärjestelyt pitää mahdollistaa kulkuyhteyden järjestämisen asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen pysäköintikellariin.

## 8. Kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle

- a) Toteuttaja edistää omalta osaltaan Asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan liitteen 9 mukaisen katkeamattoman, väljän ja viihtyisän korttelin sisäisen kulkuyhteyden toteutumista Topaasiaukiolta Korundikadulle niin, että asuin- liike- ja toimitilarakennuksen lounaissivulla katutason liikehuoneistot avautuvat kohti tätä korttelin sisäistä kulkuyhteyttä. Toteuttaja vastaa kulkuyhteyden rakentamisesta Topaasiaukiolta liikehuoneistoihin noin 7,5 metrin levyisenä Kivistön palvelukeskittymän maanvuokrasopimuksen rajalle asti.
- b) Kulkuyhteyttä koskevat rakentamissuunnitelmat on hyväksyttävä Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueella. Mikäli Toteuttajan rakentama kulkuyhteys jää Vuokra-alueelle, Toteuttajan on sovittava Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueen kanssa käytettävästä pintamateriaalista yhtenäisen kaupunkikuvan luomiseksi.

## 9. Maanalainen pysäköinti

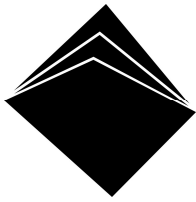
- a) Toteuttajan vastuulla on suunnitella asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen maanalainen pysäköinti siten, että pysäköintialueelta on mahdollista toteuttaa ajoyhteys siihen rajoittuviin ja mahdollisesti myöhemmin toteutettaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin.

## 10. Toiminnallisuus ja käyttäjälähtöisyys

- a) Toteuttajan vastuulla on toteuttaa asuin-, liike- ja toimitilarakennus siten, että sen katujulkisivuihin rajautuviin liikehuoneistoihin on suora pääsy liikekeskuksen ulkopuolelta erillisistä sisäänkäynneistä.

## 11. Resurssiviisaus ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

- a) Toteuttajan on kiinnitettävä asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen työmaan hiilineutraalisuuteen erityistä huomiota. Rakennustyömaan on oltava fossiilivapaa, jolloin

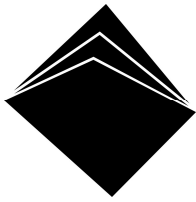


koneissa ja laitteissa käytettävät polttoaineet eivät tuota CO<sub>2</sub>-päästöjä. Hyväksyttyjä energianlähteitä ovat biokaasu, biodiesel ja vihreä sähkö.

- b) Toteuttaja vastaa siitä, että asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen energialuokka on käyttöönottohetkellä vähintään A.
- c) Toteuttajan on toteuttava asuin-, liike- ja toimitilarakennus siten, että sen vihertehokkuusluku on vähintään 0,9.
- d) Toteuttajan on toteutettava liike- ja toimitilarakennus siten, että se täyttää BREEAM Very Good -tai tätä korkeamman tason ympäristösertifikaatin edellytykset, ja haettava kyseistä sertifikaattia.
- e) Toteuttajan on aidattava asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen työmaa-alue rakentamisen ajaksi Kaupungin ohjeistuksen mukaan niin, että vähintään puolet aitauksen pinta-alasta ilmentää Kivistön visuaalista ilmettä ja kaupungin tavoitteita.
- f) Toteuttajan on hyödynnettävä hankkeen katto- tai seinäpinta-alaa aurinkoenergian tuottamiseen.

## 12. Sopimussakko

- a) Mikäli Toteuttaja ei ole aloittanut toteuttamaan hankekokonaisuutta viimeistään yhdeksän kuukauden kuluttua rakennuslupien voimaantulosta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa 100 000 euroa.
- b) Mikäli Toteuttaja rikkoo tämän sopimuksen kohtien 10 ja 11 ehtoja, eikä ilmoita 30 päivän kuluessa kaupungin kirjallisesta huomautuksesta korjaavansa menettelyään sellaisessa kohtuullisessa aikataulussa, joka on perusteltu huomioiden asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen rakentamisen eteneminen, kuitenkin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen käyttöönotosta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan kunkin ehdon rikkomisesta sopimussakkoa 100 000 euroa.
- c) Mikäli tämän kappaleen perusteella sanktioitu rikkomus on aiheutunut Kaupungin toimesta tai laiminlyönnistä tai tällainen toiminta tai laiminlyönti on sitä laajentanut tai rikkomus on aiheutunut muusta sellaisesta Toteuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta asiasta, jota se ei ole voinut välttää tai voittaa, ei Toteuttajalla ole velvollisuutta maksaa sopimussakkoa.



- d) Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä. Lisäksi todetaan, että tästä toteuttamissopimuksesta johtuvat sopimussakoista ja niiden perusteena olevista menettelyistä ei voi periä korvausta tai sanktioita toiseen kertaan jonkun toiseen sopimuksen perusteella.

### 13. Sopimuksen voimaantulo ja päättymisen

- a) Tämä sopimus tulee voimaan, kun tämä toteutussopimus ja asuin-, liike- ja toimirakennusta koskevat maanvuokrasopimukset sekä väliaikaista pysäköintiä ja ajoyhteyksiä koskevat maanvuokrasopimukset on allekirjoitettu. Tämä sopimus pysyy voimassa, kunnes osapuolet ovat yhteisesti todenneet, että Vuokra-alueet on tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti toteutettu.
- b) Toteuttajalla on oikeus siirtää tämä sopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen Vuokra-alueen Vuokralaiselle tai muulle liikerakennuksen urakoinnista vastaavalle taholle sellaisessa tilanteessa, mikäli Vuokra-alueen liikerakennuksen rakentamista koskeva Vuokralaisen ja Toteuttajan välinen urakkasopimus on irtisanottu tai purettu.
- c) Yllä todetusta riippumatta päättyy tämä sopimus, mikäli yksikin asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen maanvuokrasopimus purkautuu.

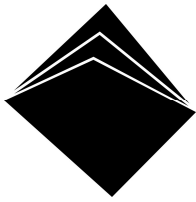
### 14. Erimielisyydet

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

Tätä toteutussopimusta ei saa muuttaa ilman niiden osapuolten hyväksyntää, joita tämä sopimus koskee.

Tämä sopimus koskee seuraavia osapuolia:

- Asemakaavan mukaisesta korttelista 23196 ohjeellisesta tontista 6 muodostettuja kiinteistöjä ja
- Asemakaavan mukaisesta korttelista 23196 ohjeellisesta tontista 7 muodostettuja kiinteistöjä, jotka rajoittuvat kortteliin 23196 ohjeelliseen tonttiin 6.
- Vantaan kaupunki



# Vantaa

ASUIN-JA LIIKERAKENNUKSEN  
RAKENTAMINEN  
TOTEUTUSSOPIMUS  
12.9.2023

Tätä toteutussopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla 12. päivänä syyskuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI

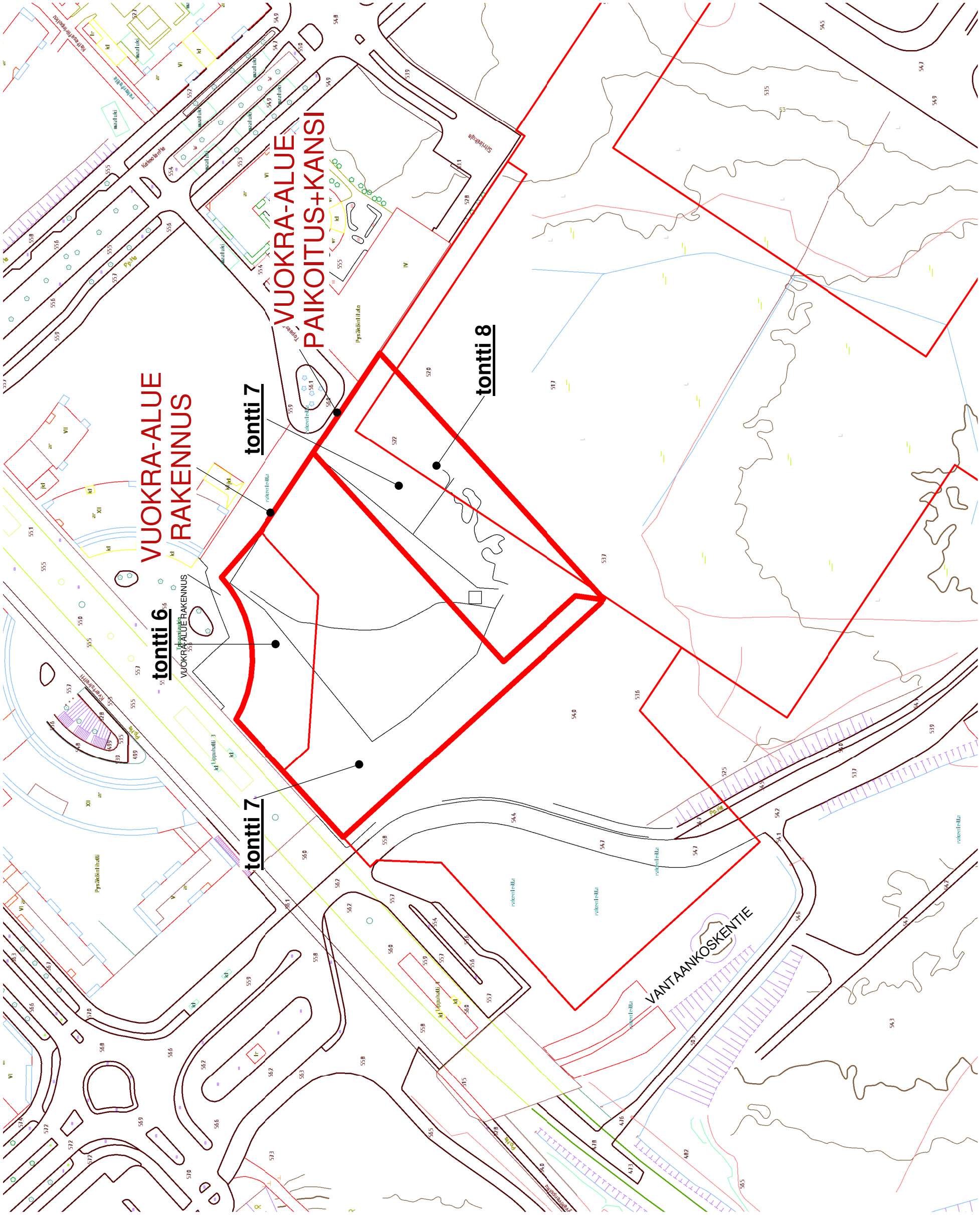
SSA Rakennus Oy

Kasper Hirvonen  
lakimies  
valtuutettuna

Jorma Kilpeläinen  
toimitusjohtaja

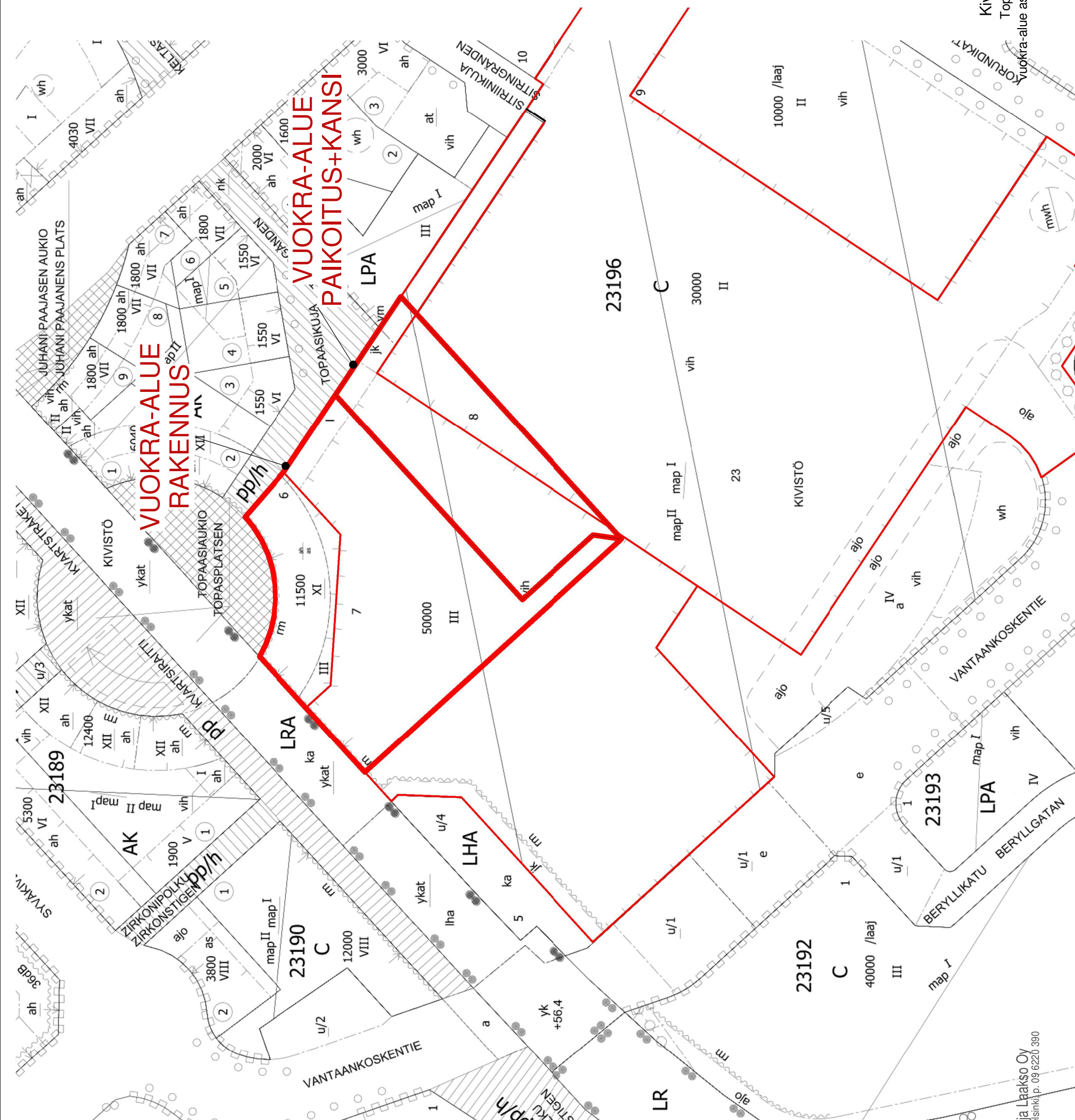
Liitteet:

- |          |                                               |
|----------|-----------------------------------------------|
| Liite 1A | Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla         |
| Liite 1B | Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla    |
| Liite 1C | Tonttijaon luonnos                            |
| Liite 2  | Alustava hankeaikataulu, päivitetty 30.8.2023 |
| Liite 3  | Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta   |
| Liite 5  | Liikennejärjestelyt                           |
| Liite 6  | Hankkeen rajapinnat katuverkkoon              |
| Liite 9  | Eteläaukio luonnokset 10.10.2022              |

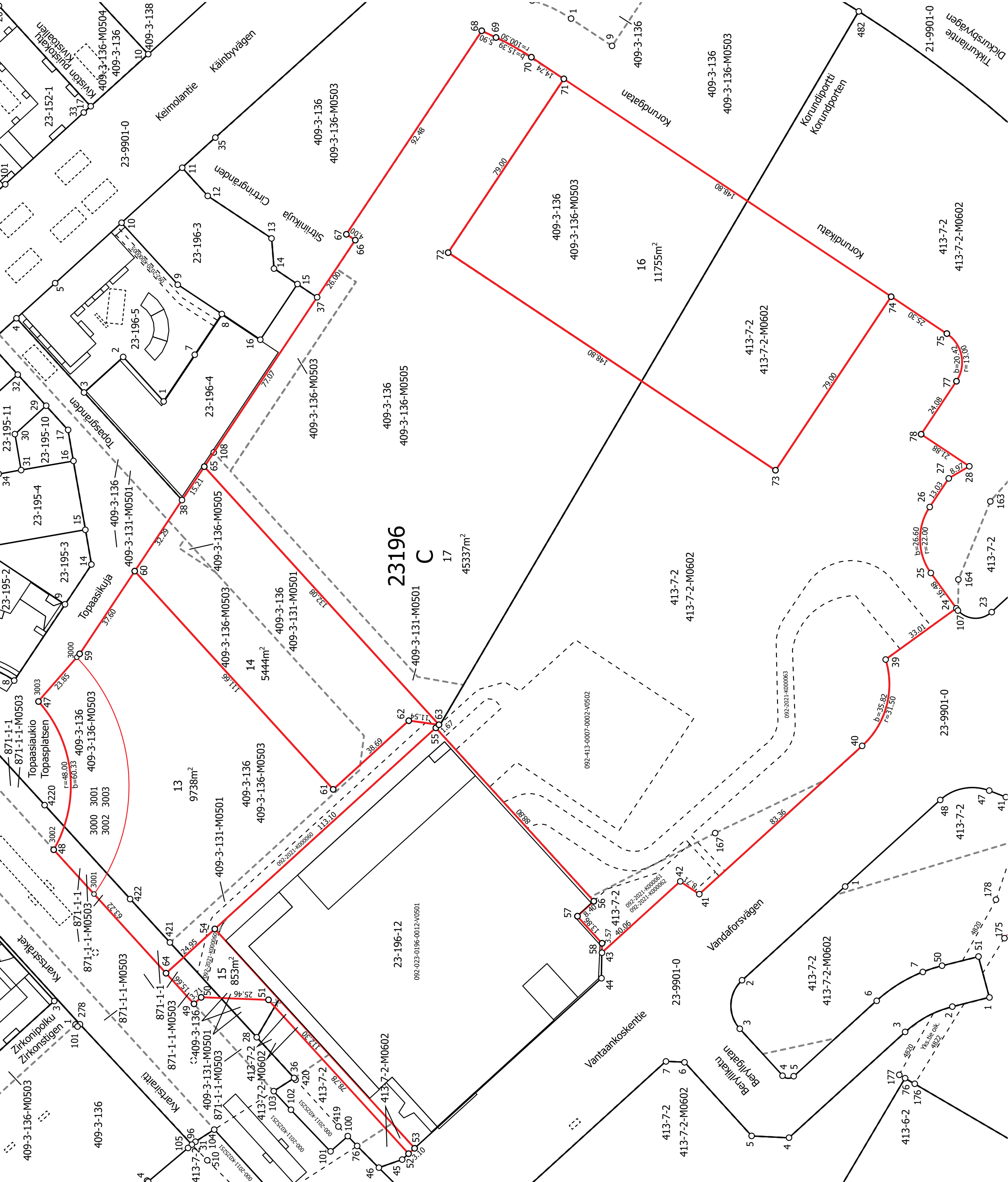


# ALUSTAVA

Kivistö K23196/T6 JA 7  
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa  
vuokra-alue pohjakartalla 1:1500  
7.10.2022



| Piste<br>Punkt | I/O          | P/N         |
|----------------|--------------|-------------|
| 24             | 25491645,859 | 6688775,453 |
| 25             | 25491659,254 | 6688785,055 |
| 26             | 25491684,261 | 6688785,489 |
| 27             | 25491695,109 | 6688778,269 |
| 28             | 25491699,663 | 6688770,541 |
| 37             | 25491763,643 | 6689017,315 |
| 38             | 25491686,823 | 6689068,448 |
| 39             | 25491626,530 | 6688802,211 |
| 40             | 25491593,777 | 6688811,050 |
| 41             | 25491537,658 | 6688872,689 |
| 42             | 25491542,483 | 6688879,941 |
| 43             | 25491515,512 | 6688909,565 |
| 47             | 25491610,622 | 6689122,783 |
| 48             | 25491554,480 | 6689117,015 |
| 49             | 25491496,113 | 6689063,947 |
| 50             | 25491498,611 | 6689061,203 |
| 51             | 25491497,631 | 6689035,760 |
| 52             | 25491439,375 | 6688982,720 |
| 53             | 25491441,462 | 6688980,427 |
| 54             | 25491524,500 | 6689056,031 |
| 55             | 25491600,642 | 6688972,401 |
| 56             | 25491534,981 | 6688912,618 |
| 57             | 25491529,325 | 6688918,830 |
| 58             | 25491519,080 | 6688909,502 |
| 59             | 25491628,649 | 6689107,171 |
| 60             | 25491659,947 | 6689086,338 |
| 61             | 25491577,329 | 6689011,219 |
| 62             | 25491603,354 | 6688982,596 |
| 63             | 25491601,766 | 6688971,167 |
| 64             | 25491507,700 | 6689074,483 |
| 65             | 25491699,488 | 6689060,018 |
| 66             | 25491785,287 | 6689002,908 |
| 67             | 25491787,503 | 6689006,238 |
| 68             | 25491864,490 | 6688954,994 |
| 69             | 25491862,008 | 6688949,639 |
| 70             | 25491854,493 | 6688936,228 |
| 71             | 25491846,327 | 6688923,960 |
| 72             | 25491780,564 | 6688967,734 |
| 73             | 25491698,113 | 6688843,866 |
| 74             | 25491763,877 | 6688800,092 |
| 75             | 25491749,858 | 6688779,030 |
| 77             | 25491731,833 | 6688775,411 |
| 78             | 25491711,786 | 6688788,754 |
| 3000           | 25491627,343 | 6689108,302 |
| 3001           | 25491537,667 | 6689101,728 |
| 3002           | 25491554,480 | 6689117,015 |
| 3003           | 25491610,622 | 6689122,783 |



Tonttien alin ja ylin korkeusasma N2000-järjestelmässä:

|      |                |
|------|----------------|
| 3000 | 67,85 - 70,75  |
| 3001 | 70,75 - 80,10  |
| 3002 | 80,10 - 86,10  |
| 3003 | 86,10 - 101,00 |

Poikkeamislupa LP-092-2022-03270

| VANTAAN KAUPUNKI | 1:1 000         | 3D Tonttiako | 11057 |
|------------------|-----------------|--------------|-------|
| VANDA STAD       | 3D Tomtindeling |              |       |

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaupunginosa<br>Stadsdel                                      | 23 KIVISTÖ                                                                                                                                                                                                                 |
| Kortteli                                                      | 23196                                                                                                                                                                                                                      |
| Kvartter                                                      | 13 / Topaasikuja 8<br>14 / Topaasikuja 6<br>15 / Vantaankoskentie 71<br>16 / Korundikatu 5<br>17 / Vantaankoskentie 63<br>3000 / Topaasikuja 10<br>3001 / Topaasikuja 10<br>3002 / Topaasikuja 10<br>3003 / Topaasikuja 10 |
| Tontit ja tonttien osoitteet<br>Tonterna och tomtens adresser |                                                                                                                                                                                                                            |
| Asemakaava<br>Detailplan                                      | 230800 / 24.8.2016                                                                                                                                                                                                         |
| Tonttijaan laatinut<br>Tomtindelningen uppgjordes av          | Rantala Petri (Toimitusinsinööri)                                                                                                                                                                                          |
| Kaupungingeodeetti hyväksynyt<br>Godkänd av stadsgeodeten     | 6.11.2023                                                                                                                                                                                                                  |





## KOHTEEN SIJAINTI



**Maa-alueen vuokraaminen /  
ajoyhteys tontille 17 /  
KESKO Oyj**

**Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)**

**Kylät: LAPINKYLÄ (409)  
PIISPANKYLÄ (413)**

**n. 766 m<sup>2</sup>:n suuruinen maa-alue  
määräalasta: 92-409-3-136-M503  
n. 919 m<sup>2</sup>:n suuruinen maa-alue  
määräalasta: 92-409-3-131-M501  
n. 4649 m<sup>2</sup>:n suuruinen maa-alue  
määräalasta: 92-413-7-2-M602**

**yhteensä n. 6334 m<sup>2</sup>**

