

SOPIMUS KIINTEISTÖN KEHITYSHANKKEESTA

1 Sopijapuolet

Kauniaisten kaupunki
Kauniaistentie 10
02700 Kauniainen
jäljempänä "Kaupunki"

VVT Property Fund I Ky
Aleksanterinkatu 48 B
00100 Helsinki
jäljempänä "VVT"

2 Sopimuksen kohde

Sopimus koskee liitteenä 1 olevaan karttaan punaisella rajattua aluetta (jäljempänä "Sopimusalue"). Alue käsittää osia Kauniaisissa olevista kiinteistöistä 235-2-252-1 ja 235-2-9902-100.

3 Sopimuksen tarkoitus

Sopimusalueen kehittämisen tarkoituksena on, että VVT hankkii omistukseensa ja rakennuttaa Sopimusalueelle laajennusosan nykyisin omistamaansa, naapuritontilla olevaan Granin Kauppakeskukseen. Sopimuksen tarkoituksen toteuttamiseksi tarvitaan poikkeamispäätös asiakohdassa 4 mainitun mukaisesti.

Siltä osin kuin Sopimusalue sijaitsee kiinteistöllä 235-2-252-1, VVT:n tarkoituksena on ostaa alue NCC Rakennus Oy:n omistamalta Kauniaisten Konttoritalo Oy:ltä (jäljempänä "NCC"). Siltä osin kuin Sopimusalue sijaitsee Kaupungin omistamalla kiinteistöllä 235-2-9902-100, alue on tarkoitus luovuttaa VVT:lle aluevaihdoilla jäljempänä kohdassa 5 sovitulla tavalla sitä vastaan, että VVT luovuttaa Kaupungille liitteenä 1 olevassa kartassa harmaalla ja valkoisella merkityn alueen hankittuaan sen ensin NCC:ltä.

VVT voi halutessaan toteuttaa Sopimusalueen hankinnat samoin kuin muut tässä sopimuksessa tarkoitetut järjestelyt myös osoittamansa kiinteistöyhtiön kautta. Tällöin tässä sopimuksessa olevat viittaukset VVT:hen koskevat soveltuvin osin sanottua kiinteistöyhtiötä.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja VVT sopivat Sopimusaluetta koskevista järjestelyistä, jotka osaltaan mahdollistavat edellä mainitun hankkeen toteutumisen.

4 Poikkeaminen asemakaavasta

Sopimuksen tarkoituksen toteuttamiseksi sopimusalueelle haetaan poikkeamista. Poikkeamispäätöksen tulee mahdollistaa VVT:n suunnittelema Granin kauppakeskuksen laajennusosan rakentaminen seuraavasti:

- a) Sopimusalueelle rakennetaan kohdassa 9 kuvattu Granin kauppakeskuksen laajennusosa NCC:lle jäävän tontinosan asuinrakennushankkeesta erillisenä hankkeena;
- b) Sopimusalueen liikerakennusoikeus on vähintään 2.406 kerrosalaneliömetriä (ilman teknisiä tiloja, joiden arvioitu laajuus on 421ktm², ja galleriakäytävää, jonka arvioitu laajuus on 506 ktm²);
- c) Sopimusalueelle rakennettavan rakennuksen ja nykyisen Granin Kauppakeskuksen väliin rakennetaan VVT:n toimesta laajennushankkeen toteutuksen yhteydessä kohdan 6 mukainen galleriakäytävä; sekä
- d) Sopimusalueen pysäköinti järjestetään kohdan 7 mukaisesti.

5 Alueiden luovuttaminen

Siltä osin kuin Sopimusalue sijaitsee Kaupungin omistamalla kiinteistöllä 235-2-9902-100, Kaupunki luovuttaa alueen VVT:lle aluevaihdoilla sitä vastaan, että VVT luovuttaa Kaupungille liitteenä 1 olevaan karttaan harmaalla ja sopimusalueella sijaitsevan valkoisella merkityn alueen VVT:n hankittua alueen ensin NCC:ltä. Aluevaihdosta ei makseta vaihdossa luovutettavan alueen lisäksi muuta vastiketta. Aluevaihdon tarkemmat ehdot sovitaan myöhemmin sovittavassa vaihtokirjassa.

Voimassa oleva asemakaava tullaan muuttamaan poikkeamispäätöksen mukaisesti toteutunutta tilannetta vastaavaksi. Kaavan muuttamisen kustannuksista vastaa Kaupunki.

VVT on tietoinen siitä, että torialueen 235-2-9902-100 ja tontin 235-2-252-1 itänurkassa on mahdollisesti vanhojen rakennusten perustusrakenteita, joiden poistamisesta tai vaikutuksista rakentamiseen vastaa Sopimusalueen hankkimisen jälkeen kokonaisuudessaan VVT.

6 Galleriakäytävä

Sopijapuolten tarkoituksena on, että Sopimusalueelle rakennettavan rakennuksen ja nykyisen Granin Kauppakeskuksen väliin jäävälle alueelle rakennetaan VVT:n toimesta liitteissä 2 ja 3 kuvattu katettu galleriakäytävä.

Suunniteltu galleriakäytävä sijaitsee Kaupungin omistamalla maa-alueella ja Kaupunki luovuttaa myöhemmin tarkemmin sovittavalla tavalla maa-alueen käyttöoikeuden vastikkeetta VVT:lle sitä vastaan, että VVT rakennuttaa kustannuksellaan alueelle galleriakäytävän ja huolehtii kustannuksellaan sen ylläpidosta.

Galleriakäytävä on jalankulkijoiden vapaassa käytössä liikkeiden aukioloaikoina ja kauppakeskuksessa toimivat yritykset voivat hyödyntää sitä myös liiketoiminnassaan. Tila voi toimia myös erilaisten tapahtumien paikkana em. rajoituksin.

7 Pysäköintipaikat

Hankkeen edellytyksenä on, että Granin kauppakeskuksen laajennushankkeessa rakennettavan liikerakennuksen kattotasolle sijoitetaan kaavan edellyttämät autopaiikat, joihin ajoyhteys järjestetään nykyisen Granin kauppakeskuksen ajoyhteyksien kautta ylittämällä kohdan 6 mukainen galleriakäytävä. VVT vastaa näiden pysäköintipaikkojen rakentamisesta.

8 Rasitteet

Siltä osin kuin Granin kauppakeskuksen laajennushankkeen toteuttaminen mahdollisesti edellyttää rasitteiden perustamista, VVT ja Kaupunki neuvottelevat ja sopivat rasitteiden perustamisesta VVT:n tarpeisiin korvauksetta.

9 Rakentaminen

VVT rakennuttaa Sopimusalueelle olennaisin osin liitteenä 3 olevan luonnospiirustuksen mukaisen laajennusosan Granin Kauppakeskukselle. Rakentamisen tavoiteaika-taulu on esitetty kohdassa 10. Rakennuttaminen edellyttää, että:

- a) Sopimusaluetta koskeva ja hankkeen mahdollistava poikkeamispäätös on tehty ja päätös on lainvoimainen;
- b) VVT on tehnyt sitovan vuokrasopimuksen laajennusosan päivittäistavarakauppaa harjoittavan pääkäyttäjän kanssa hyväksymillään ehdoilla;
- c) VVT on saanut hankittua Sopimusalueen tässä sopimuksessa sovitun mukaisesti ja hyväksymillään ehdoilla;
- d) VVT saa rakennushankkeelle tarvitsemansa rakennusluvan ja lupa on lainvoimainen; ja
- e) Tämän sopimuksen kohdissa 6 ja 8 sovitut Kaupungin toimenpiteet koskien galleriakäytävää ja mahdollisia rasitteita ovat toteutuneet.

10 Aikataulu

Sopijapuolten tavoitteena on, että tässä sopimuksessa sovitut toimenpiteet toteutetaan seuraavassa aikataulussa:

Toimenpide	Aikataulutavoite
Poikkeamispäätös lainvoimainen	31.12.2015 mennessä
Sopimusalueen ostoa koskevan kauppakirjan ja vaihtokirjan allekirjoittaminen	31.1.2016 mennessä
Rakennuslupa lainvoimainen ja rakentaminen alkaa	1.6.2016 mennessä
Uusi rakennus valmis	1.8.2017 mennessä

Aikataulu perustuu siihen, että sopimuksen edellyttämät päätökset hyväksytään ilman valituksia. Sopijapuolet ovat tietoisia, että mahdolliset valitukset vaikuttavat merkittävästi aikatauluun.

11 Kustannukset

Kaupunki ei peri VVT:ltä korvausta poikkeamispäätöksen käsittelystä.

12 Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Sopimuksen voimassaolo päättyy automaattisesti, mikäli:

- Kaupungin toimivaltaiset viranomaiset eivät ole viimeistään 25.9.2015 osaltaan hyväksyneet tätä sopimusta;
- kohdan 9 alakohdissa a) – e) sovitut hankkeen edellytykset eivät ole täyttyneet viimeistään 30.6.2017; tai
- Kaupunki on Kauniaisten Konttoritalo Oy:n kanssa tekemänsä sopimuksen nojalla ollut velvollinen hankkimaan tai vireillä olevan lunastustoimituksen päätöksellä saanut tässä sopimuksessa mainitun osan tontista 235-2-252-1 omistukseensa.

Kaupunki ilmoittaa kirjallisesti viipymättä VVT:lle toimivaltaisten viranomaistensa käsittelyn jälkeen, ovatko nämä viranomaiset hyväksyneet tämän sopimuksen sovitussa määräajassa.

VVT ilmoittaa kirjallisesti viipymättä Kaupungille kohdassa 9 b) tarkoitetun vuokrasopimuksen toteutumisesta.

Sopijapuolilla ei ole sopimuksen em. päättymisen johdosta vaatimuksia toisiaan kohtaan edellyttäen, ettei toinen sopijapuoli ole tahallisesti rikkonut sopimusta.

13 Muut ehdot

Sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvotteluratkaisua ei ole saavutettu kolmen kuukauden kuluessa sopijapuolen toiselle sopijapuolelle esittämästä neuvottelupyynnöstä, ratkaistaan sopimusta koskeva erimielisyys ensimmäisessä oikeusasteessa Espoon käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Kauniaisissa 3. päivänä heinäkuuta 2015

KAUNIAISTEN KAUPUNKI

kaupunginjohtaja

VVT PROPERTY FUND I KY
vastuunalaisen yhtiömiehen VVT Kiinteistösijoitus Oy:n edustamana

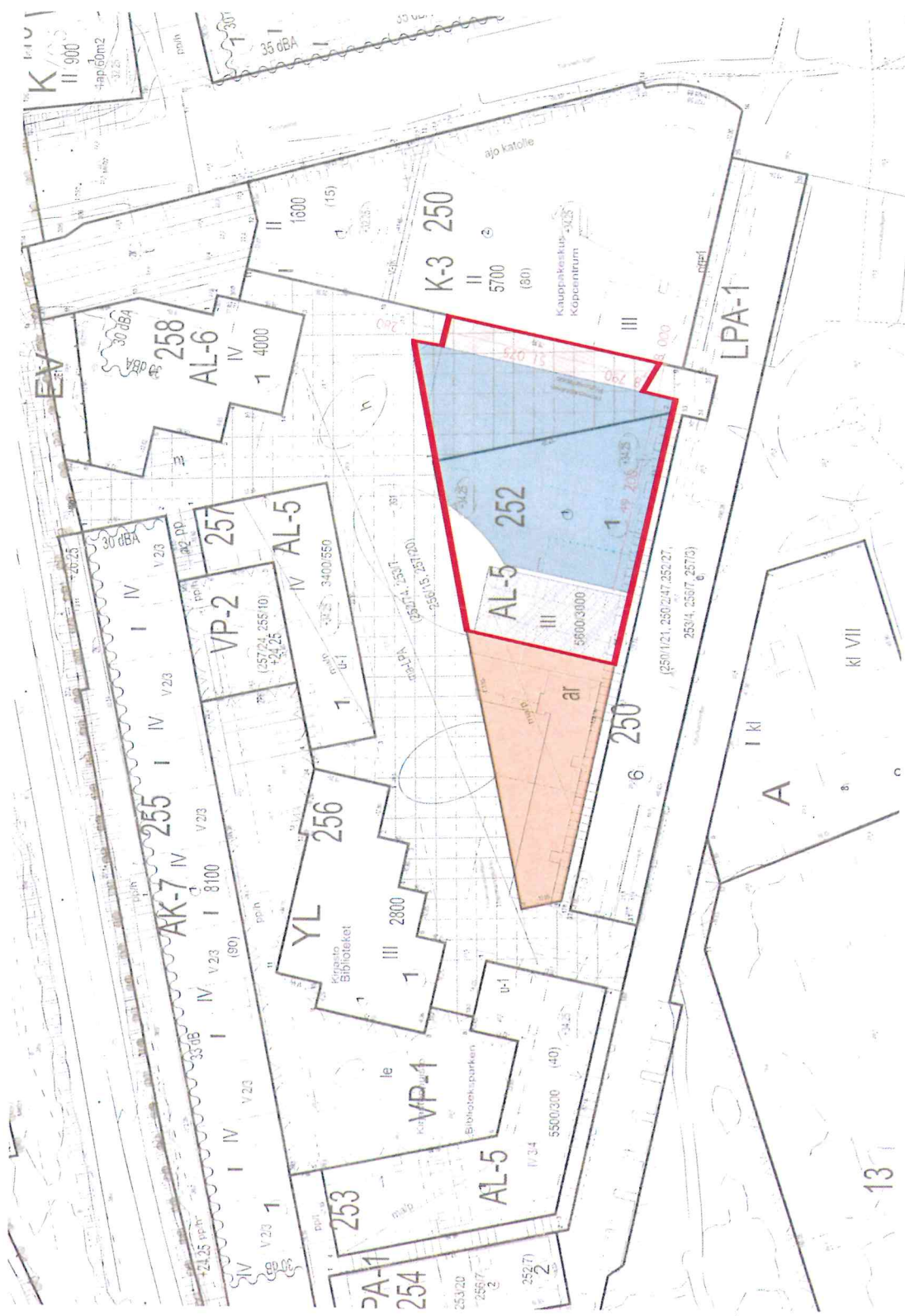
toimitusjohtaja

LIITTEET

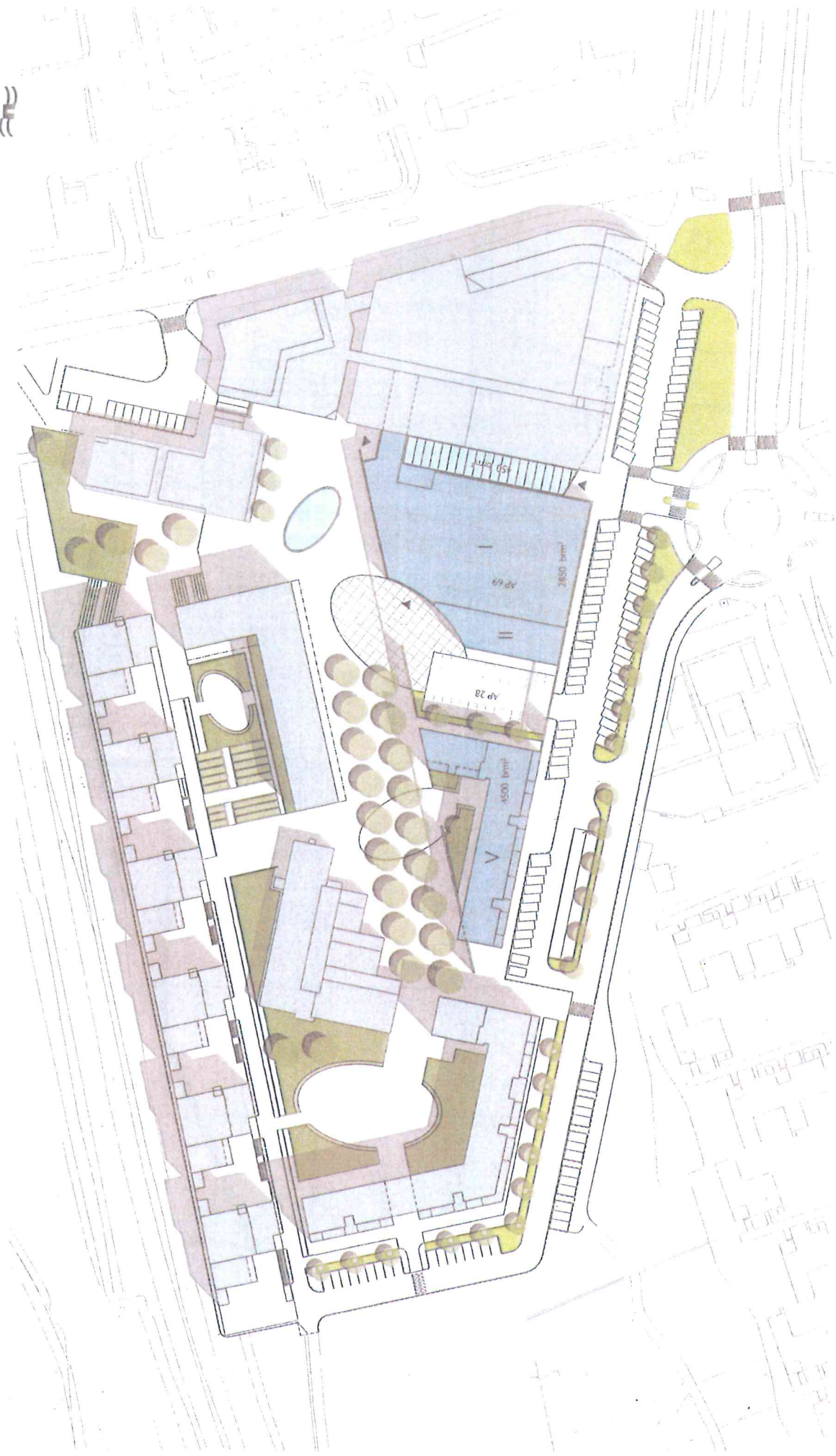
Karttapirros Sopimusalueesta (liite 1)
Karttapirros galleriakäytävästä ja pysäköintialueista (liite 2)
Luonnospiirustus Granin Kauppakeskuksen laajennusosasta (liite 3)



Liite 1



NVG
ASEMAPPIRROS - I 1000



NVG

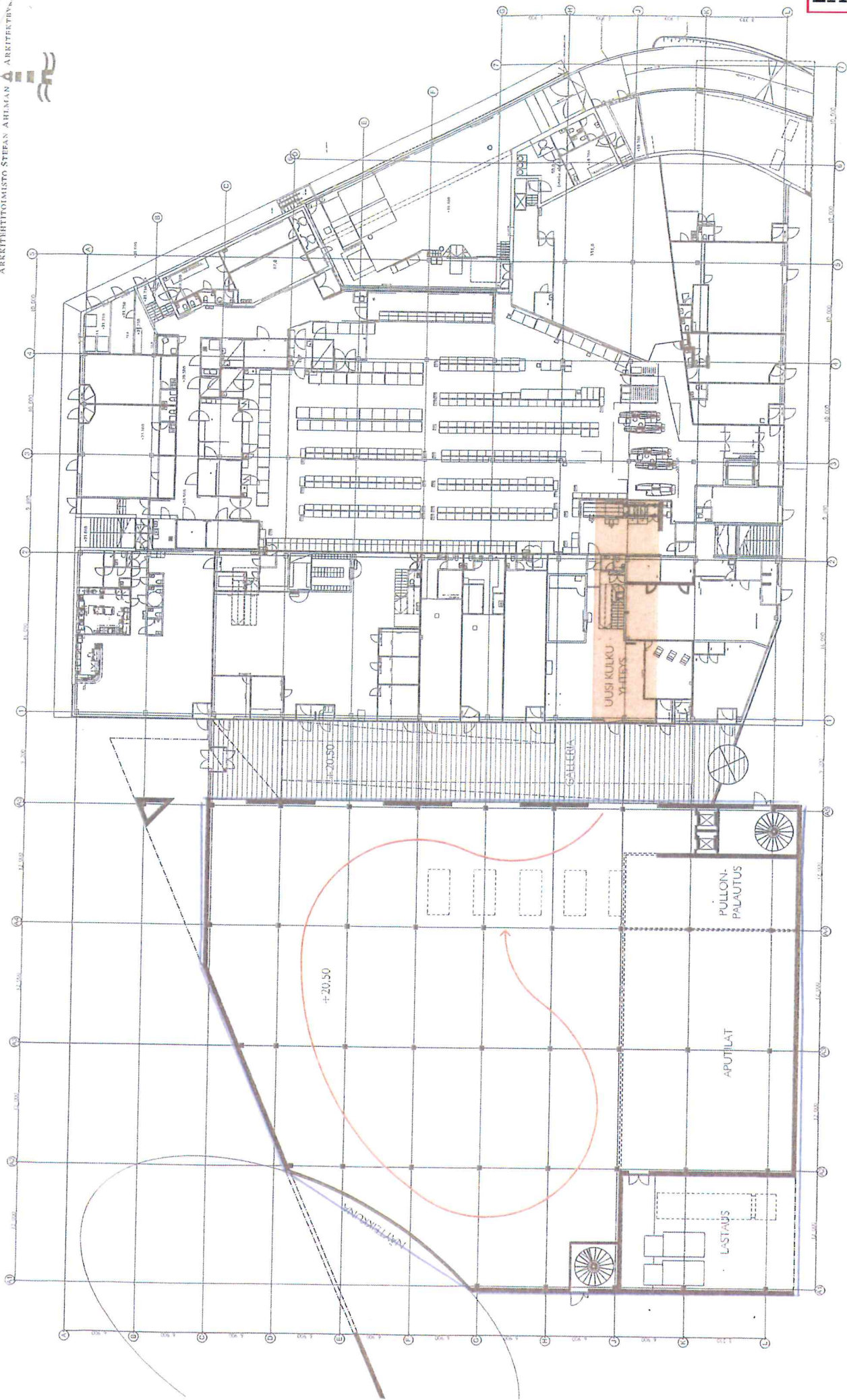
HAVAINNEKUVA - 1/1000

Liite 2 ja 3

05.02.2015

LIITE 2

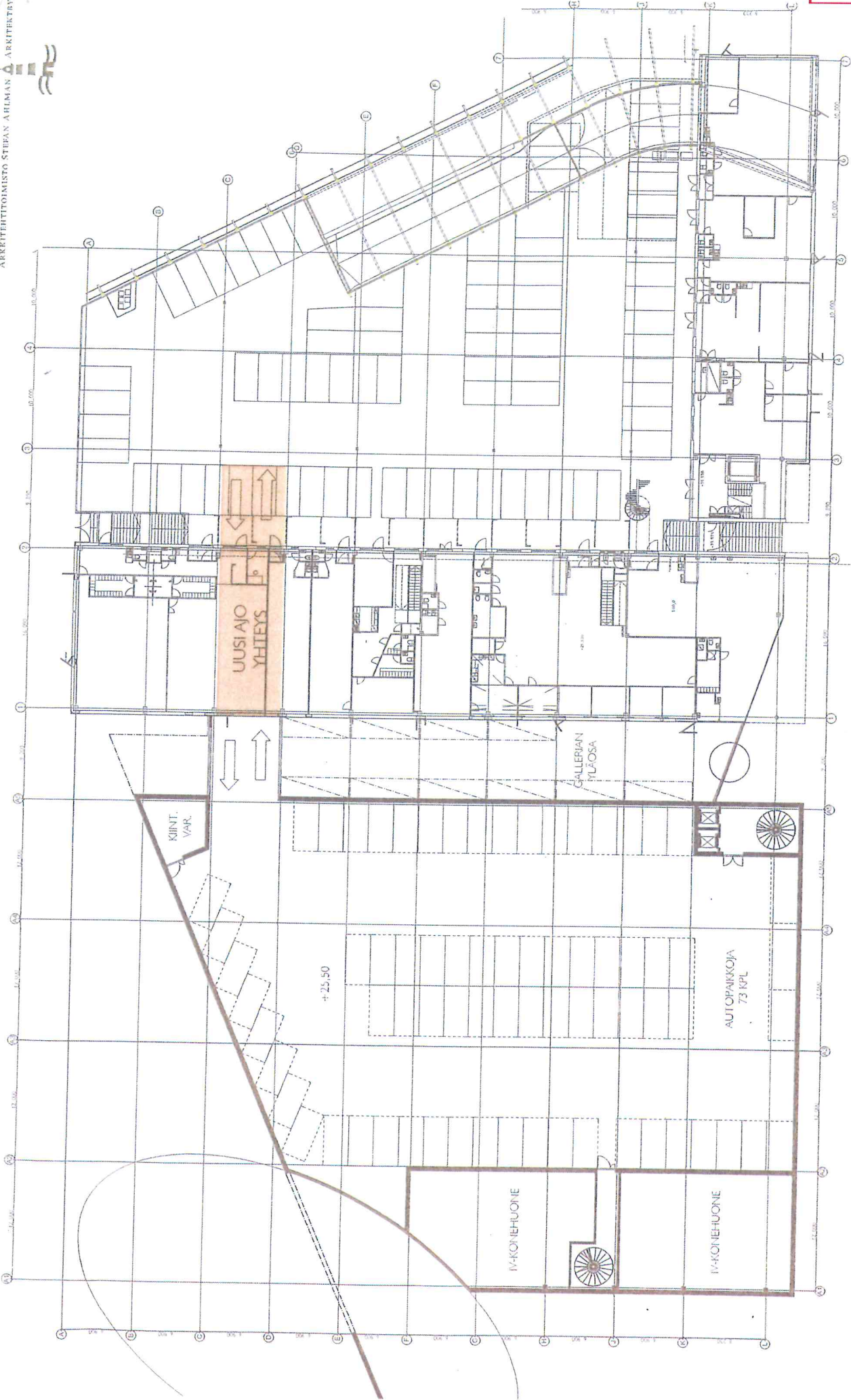
KALVANKATU 18, SISÄPIHA, 00100 HELSINKI • KALVANKATU 18, GÄRDEN, 00100 HELSINKI
• LY 236 497 68 • www.stefanahlman.fi • ark@stefanahlman.fi • Puh. / Tel. 020 717 8011



NVG

I.KERROS - LUONNOS - 1/350

31.03.2015



NVG

2.KERROS - LUONNOS - 1/350