

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ ASEMAKAAVA NRO 232200, Linnan kartanon alue, kaupunginosa 23, Kivistö

Linnantalo Oy on hakenut asemakaavaa Linnan kartanon alueelle. Asemakaava-alue sijaitsee Kivistössä rajautuen pohjoisessa Vantaanjokeen, etelässä Forsbackantiehen ja Kylänpääntiehen. Kaavoituksen lähtökohtana oli laatia Linnan kartanon alueelle asemakaava, joka mahdollistaa ratsastuskeskuksen ja siirtolapuutarhan rakentamisen sekä niiden vaatimien liikenneyhteyksien toteuttamisen alueelle. Kaavatyön yhteydessä käytiin läpi alueen rakennuskantaan ja maisemaan liittyvät suojelukysymykset. Tämä sopimus koskee asemakaava-alueen kiinteistöä 92-406-2-171 (jäljempänä sopimusalue).

Asemakaavalla nro 232200 sopimusalueelle saa rakentaa 2100 k-m² siirtolapuutarharakennuksia (asemakaavamerkintä RP). Lisäksi asemakaavassa nro 232200 on huomioitu sopimusalueella sijaitsevat talli- ja maneesirakennukset. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Asemakaavaan nro 232200 (jäljempänä asemakaava) liittyen Linnantalo Oy sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Linnantalo Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli yleisten alueiden luovutus kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).
- 1.2 **Linnantalo Oy (Y: 2274010-6)**,
Kylänpääntie 30, 01750 VANTAA
(jäljempänä **Yhtiö**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten rakennettavat kulkuyhteydet on osoitettu ohjeellisesti karttaliitteessä A2. Kulkuyhteyksien rakentaminen on Yhtiön vastuulla ja ne jäävät Yhtiön kunnossapitoon. Kaupunki antaa tällä sopimuksella Yhtiölle luvan sijoittaa kulkuyhteys (Forsbackantaival) asemakaava-alueen eteläosassa sijaitsevalle lähivirkistysalueelle (Linnanmetsä) sekä rakentaa kohtaamispaikat (2 kpl) Kylänpääntielle. Kulkuyhteys ja kohtaamispaikat on rakennettava seuraavien ehtojen mukaisesti:

- Hakijan tulee sallia myös muiden kulkuyhteyden vaikutuspiirissä olevien, mm. kulkuyhteyden varrella sijaitsevien kiinteistöjen haltijoiden, asiakkaiden jne. käyttää rakennettavaa kulkuyhteyttä.

- Kulkuyhteys tulee rakentaa Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen hyväksymien suunnitelmien ja ohjeiden mukaan. Yhtiö suunnittelee/suunnitteluttaa kulkuyhteyden omalla kustannuksellaan. Suunnittelussa tulee käyttää ammattitaitoista kadun/tiensuunnittelijaa.
- Yhtiön tulee rakentaa, ylläpitää ja kunnossapitää kulkuyhteys ja siihen liittyvät rakenteet omalla kustannuksellaan ja vastuullaan. Mikäli kaupunki myöhemmin tarvitsee em. yleisen alueen osaa mm. hyväksytyn puistosuunnitelman toteuttamiseksi, on luvan saaja velvollinen luovuttamaan rakennetun kulkuyhteyden rakenteineen korvauksetta kaupungille.
- Yhtiö on velvollinen sallimaan yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien kunnallisteknisten laitteiden, kuten vesi-, viemäri- ja hulevesijohtojen, sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden tai muiden vastaavien rakenteiden sijoittamisen lupa-alueelle, milloin sijoittamista ei voida muulla tavoin tyydyttävästi järjestää kohtuullisin kustannuksin.
- Yhtiö on velvollinen kustannuksellaan hakemaan muut mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut.
- Yhtiö on vastuussa aiheuttamastaan lupa-alueen ja ympäristön maaperän sekä pohjaveden mahdollisesta pilaantumisesta, joka on tapahtunut lupa-aikana, siten kuin ympäristönsuojelulain (86/2000) 75 §:ssä säädetään. Mikäli lupa-alue tai osa siitä on pilaantunut yhtiön aiheuttamana, yhtiö on velvollinen kunnostamaan alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle.
- Yhtiön on ympäristönsuojelulain 76 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.
- Yhtiöllä ei ole oikeutta ilman kaupungin suostumusta siirtää lupaa toiselle eikä luovuttaa lupa-aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **308 439** euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavan nro 232200 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 308 439 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

6. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

7. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

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

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaava nro 232200 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaava nro 232200 ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 232200, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Linnantalo Oy (Y: 2274010-6, jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa B.I määriteltujen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 232200 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Linnantalo Oy (Y: 2274010-6)
Kylänpääntie 30
01750 Vantaa
(jäljempänä Yhtiö).

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

N. 78468 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin tilasta 92-406-2-171, jäljempänä Määräala. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 232200 osoitettu puistoalueeksi. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Yhtiö luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Tilan r pp.kk.2017 päivätyn rasitustodistuksen mukaan tilaan on kirjattu kolme vuokraoikeutta. Vuokra-alueet eivät sijaitse kaupungille luovutettavalla määräalalla.

- 3.2 Yhtiö vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

- 4.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Yhtiön tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Yhtiö vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt. Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttyneet 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 232200 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

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

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräälan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Linnantalo Oy:lle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

LIITEET

- Liite nro A1: sopimusalue

- Liite nro A2: rakennettavat kulkuyhteydet
- Liite nro B1: luovutettava määräala