

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS TILUSVAIHDOISTA / ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 211900 kaupunginosa 21, Piispankylä

Kiinteistö Oy Koroppa on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen omistamaa kiinteistöä 92-21-139-3 ja määräalaa 92-413-7-2-M2 kaupunginosassa 21, Piispankylä (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 210300 (vahvistettu KHO:ssa 15.3.1993) sopimusalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten (asemakaavamerkintä T) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 96 000 k-m². Asemakaavamuutoksella nro 211900 sopimusalue muuttuu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä KTY), jonka rakennusoikeus on 74 800 k-m².

Asemakaavamuutoksen nro 211900 tavoitteena on myös sopimusalueelle sijoittuvan rakentamisen ja toimintojen soveltuminen paremmin valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Asemakaavamuutoksella nro 211900 liitetään edellisessä kaavoituksessa vahvistamatta jäänyt alue korttelialueeseen. Sopimusalueen ja Vantaanjoen välissä sijaitsevalle lähivirkistysalueelle osoitetaan osayleiskaavan mukainen ulkoilureitti. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutokseen nro 211900 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Kiinteistö Oy Koroppa sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta. Esisopimuksella tilusvaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöraatkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).
- 1.2 **Kiinteistö Oy Koroppa** (Y: 0124860-6),
c/o Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, PL 4, 00098 VARMA
(jäljempänä **Yhtiö**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen lounaisosassa kulkee nykyinen hulevesireitti joka toimii mm. Äbynkujan hulevesien purkureittinä. Mikäli sopimusalueella toteutettavan hankkeen vuoksi nykyiseen hulevesireittiin joudutaan tekemään muutoksia, ei sitä saa poistaa käytöstä ennen kuin uusi hulevesireitti on otettu käyttöön. Hulevesireitin rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa Yhtiö. Yhtiön on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä tarkemmat hulevesisuunnitelmat ml. edellä mainitun hulevesireitin rakennussuunnitelma Kaupungilla. Hulevesireitti on rakennettava Kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti Kaupungin valvonnassa ja se jää Yhtiön kunnossapitoon. Nykyinen hulevesireitti on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A2.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

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

5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

6. ERIKSIKÄÄLISYYKSIEN 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 asemakaavan muutos nro 211900 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 211900 ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 211900, 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 TILUSVAIHDOSTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Koroppa (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöiset tilusvaihdot jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I TILUSVAIHTOJEN EDELLYTYKSET

Lopullisten tilusvaihtojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 211900, Piispankylä, on tullut voimaan.

II TILUSVAIHTOSOPIMUS

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

Kiinteistö Oy Koroppa (Y: 0124860-6),
c/o Kesk. työeläkevak.yhtiö Varma, PL 4, 00180 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

Tilusvaihdot:

1A. Yhtiö luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 92-21-139-3 n. 1322 m²:n suuruisen alueen liitettäväksi kiinteistöön 92-413-7-2.

1B. Kaupunki luovuttaa Yhtiölle kiinteistöstä 92-413-7-2 n. 1322 m²:n suuruisen alueen liitettäväksi kiinteistöön 92-21-139-3.

2A. Yhtiö luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 92-21-139-3 n. 7504 m²:n ja 238 m²:n suuruiset alueet liitettäväksi kiinteistöön 92-21-9903-1.

2B. Kaupunki luovuttaa Yhtiölle kiinteistöstä 92-21-9903-1 n. 6251 m²:n, n. 1254 m²:n ja n. 237 m²:n suuruiset alueet liitettäväksi kiinteistöön 92-21-139-3.

Luovutettavien alueiden pinta-alat ovat puolin ja toisin 9064 m².

Tilusvaihdot ovat vastikkeettomia. Vaihdeettavat tilukset ovat samansuuruiset ja –arvoiset.

Alueet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

Kiinnitykset, rasitukset, rasitteet ja muut erityiset oikeudet:

Osapuolet toteavat, että Yhtiön omistamaa kiinteistöä 92-21-139-3 koskevasta <<<.2016 päivätystä rasiustodistuksesta ilmenee, että kiinteistöön kohdistuu 25.6.2001 vahvistetut kaksi kiinnitystä, á 500 000 euroa. Edelleen osapuolet toteavat, että tilusvaihdolla vaihdetut alueet vapautuvat vastaamasta luovuttavaan kiinteistöön kohdistuvista panttisaamisista kiinteistönmuodostamislain 65 §:n nojalla.

Osapuolet ovat tietoisia omistamiensa alueiden sijaitsemisista Vantaanpuiston vedenottamon suoja-alueella.

TILUSVAIHTOJEN MUUT EHDOT:

1. Omistus- ja hallintaoikeus

Luovutettavien alueiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät sopimuksen allekirjoitushetkellä.

2. Kohteeseen tutustuminen

Osapuolet ovat tarkastaneet luovutusten kohteina olevat alueet ja niiden rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

3. Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet luovutusten kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaava-kartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

4. Maaperä

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa alueiden pilaantuneen maaperän puhdistamisesta, mikäli rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen. Luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajan edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

5. Kustannukset

Kumpikin osapuoli maksaa puolet tilusvaihtojen toteuttamiseksi tarvittavien maanmittaustoimitusten toimitus- ja rekisteröintikustannuksista.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen tilusvaihtosopimus on allekirjoitettu tai
- mikäli tilusvaihtosopimuksen edellytys on täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 211900 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 valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta tilusvaihdoista on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kiinteistö Oy Koroppalle ja yksi Vantaan kaupungille.

LIITTEET:

- Liite A1: sopimusalue
- Liite A2: nykyinen hulevesireitti
- Liite B1: tilusvaihtojen kohdealueet