

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/**A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002, kaupunginosa 15 Myyrmäki**

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee mm. yhtiön korttelissa 15801 omistamia kiinteistöjä 92-15-801-1 ja 92-15-801-2 kaupunginosassa 15, Myyrmäki (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001820 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 13.6.2005) sopimusalueen tontti 2 on osoitettu toimistorakennusten (asemakaavamerkintä KTY) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 3200 k-m².

Asemakaavamuutoksella nro 002243 kiinteistön 92-15-801-2 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja kiinteistön uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 10 700 k-m². Kiinteistön 92-15-801-1 osalta käyttötarkoitus pysyy pääosin samana, lukuun ottamatta kiinteistön itäreunaa, jonka tontinosa muutetaan asemakaavamuutoksessa Bränttilänpolun ja Bränttilänaukion katualueeksi. Kiinteistön 92-15801-1 rakennusoikeus, joka on 10 430 k-m², ei siis muutu asemakaavamuutoksella 002243.

Pohjoisosassa, kiinteistön 92-15-801-1, kaavamerkintä säilyy edelleen KTY:nä asemakaavamuutoksessa 002243, mutta alueelle tullaan mahdollisesti myöhemmin käynnistämään erillinen asemakaavamuutos, jossa tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa asuinrakentamista.

Tämä sopimus koskee asemakaavamuutoksessa nro 002243 (päivätyy pp.kk.2016) sopimusalueelle kohdistuvaa rakentamista. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutokseen nro 002243 liittyen Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantien 8:n osallistumisesta kunnallistekniikan kustannuksiin. Esisopimuksella määräälan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS**1. OSAPUOLET**

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).
- 1.2 **Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8** (Y-tunnus: 1936833-1)
c/o Newsec Asset Management Oy
PL 52, 00101 Helsinki

2. TARKOITUS

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

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Korttelin rakentamista palvelevat ajoyhteydet ovat olemassa.

3.1 Kilterinkujan katualueen itäinen kapea jalkakäytävä on esitetty muutettavan ajoradaksi. Rakentaminen sovitetaan yhteen alueen asuntorakentamisen kanssa.

3.2. Bränttilänpolku

Bränttilänpolku sijoittuu osittain nykyisen kiinteistön kellarin kohdalle. Bränttilänpolku toimii tällä hetkellä kiinteistön 15-801-1 ajoyhteytenä. Koska ajoluiska on jyrkkä ja palvelee raskasta liikennettä, on ajoluiska lämmitetty. Kiinteistö 15-801-1 ja 15-801-2 vastaavat nykyisen käytössä olevan ajoluiskan kunnossapidosta niin kauan kunnes Bränttilänpolku voidaan rakentaa ja ottaa vastaan kaupungin kunnossapitoon. Bränttilänpolun rakentaminen edellyttää mm., että Kiinteistön 15-801-2 maanalaiset tilat on purettu ja tasattu ympäröivään korkoon ja että katualue on luovutettu kaupungin omistukseen. Bränttilänpolun toteuttamisessa ja samalla korttelin 15801 pysäköintihallin toteuttamisessa on huomioitava korttelin 15809 tarvitsema ajoyhteys. Yhtiö vastaa korttelia 15809 palvelevan korvaavan ajoluiskan toteuttamisesta, mikäli se on kiinteistön käytön kannalta tarpeen.

3.3 Bränttilänaukio, VVO:n korvaavat autopaikat Kilterinrinteen viereiselle LPA:lle.

Asemakaavan muutoksessa nykyinen pysäköintiin osoitetun (LPA) kiinteistön 92-15-801-3 pohjoisosaan toteutetaan Bränttilänaukio. LPA on Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6 ja kiinteistölle on rakennettu Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinaukion pysäköintikatoksia. Asemakaavamuutoksessa 002243 Bränttilänaukion kohdalla olevat autokatoksille on osoitettu LPA:n eteläpuolelle korvaava tila Yhtiön omistamalta maalta. Yhtiö vastaa korvaavien autopaikkojen rakentamisesta Kiinteistö OY Vantaan Kilterinrinne 6 kanssa.. Yhtiön on tehtävä Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinaukion kanssa esisopimus kiinteistönluovutuksesta ja toimitettava se tämän sopimuksen liitteeksi. Korvaavat autopaikat on toteutettava 31.12.2020 mennessä edellyttäen, että asemakaavan muutos on tullut voimaan 31.12.2018 mennessä. Mikäli asemakaavan muutoksen voimaan tulo siirtyy valituksen johdosta, autopaikkojen rakentamisvelvollisuus siirtyy vastaavasti. Bränttilänaukion rakentaminen sovitetaan siihen rajautuvien korttelien toteuttamiseen. Rakentamista ei voida aloittaa ennen kuin Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinaukion korvaavat autopaikat on toteutettu ja kaupunki on saanut katualueen omistukseensa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kaksimiljoonaneljäkymmentäseitsemäntuhattakusikymmentäviisi (2 047 065 €) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta 1 047 065 euroa eräännyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002243 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Loput 1 000 000 euroa eräännyy maksettavaksi vuoden kuluttua asemakaavamuutoksen 002243 voimaan tulosta.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa parhaimmalla etusijalla olevat yhteensä kahdenmiljoonan kolmensadantuhannen 2 300 000 euron suuriset panttikirjat kiinteistöön 92-15-801-2. Panttikirjat kohdistuvat kaikkiin tässä sopimuksessa Yhtiön vastuulle sovittuihin velvoitteisiin ja on niiden suorittamisen vakuutena. Kaupunki sitoutuu palauttamaan Yhtiön antaman vakuuden Yhtiölle viipymättä, kun:

- kohdassa 4 mainittu korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista on maksettu Kaupungin osoittamalle tilille ja Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6:n korvaavat autopaikat on toteutettu kohdan 3.3 mukaisesti, tai
- jos asemakaavamuutos nro 002243 on ennen kohdassa 9 mainittua määräpäivää (31.12.2018) rauennut.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston 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.

6. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Asemakaavamuutosalueella Yhtiön omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tämän osuuden ylittävä vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto otetaan huomioon asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon määrittelyssä korttelin 15 801 pohjoisosassa, mikäli toimitilarakennusten korttelialueelle (asemakaavamerkintä KTY) hyväksytään asuntorakentamisen mahdollistava asemakaava viiden vuoden kuluessa asemakaavan nro. 002243 voimaantulosta.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIKSIKÄISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusalueutta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille. Yhtiö on ilmoittanut kaupungille, että se hallinnollisista syistä tulee jakautumaan useampaan Kiinteistöosaakeyhtiöön.

Yhtiö tai sen jakautumisessa sijaan tullut yhtiö/yhtiöt 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.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002243 on tullut voimaan.

Ellei alla olevasta muuta johdu tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, jos asemakaavan muutos nro 002243 ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002243, mutta siitä on valitettu ja valituksen käsittely menee yli 31.12.2018, 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 valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 (jäljempänä Luovuttaja) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002243, Myyrmäki, on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 (Y: 1936833-1)
c/o Newsec Asset Management Oy
PL 52
00101 Helsinki
(jäljempänä Luovuttaja)

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

Noin 10 m²:n -ja noin -571 m²:n suuruiset -määräalat Vantaan kaupungin tontista 92-15-801-1, jäljempänä Määräalat.

Määräaloista n. 10 m² on asemakaavamuutoksessa nro 002243 Kilterinkuja – nimistä katualuetta, noin 571 m² on Bräntilänpolku-nimistä katualuetta (n. 207 m²) ja Bräntilänaukio – nimistä torialuetta (n. 364 m²).

Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1 LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalojen omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä. Määräalan hallintaoikeus siirtyy kaupungille kun luovuttaja on purkanut ja täyttänyt Bräntilänpolun alla olevat rakenteet kaupungin hyväksymällä tavalla, kuitenkin viimeistään 1.1.2021.

3 KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Luovuttaja luovuttaa määräalat kiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana. Tonttia rasittaa pp.kk.2016 päivätystä rasitustodistuksesta ilmenivät kiinnitykset.

Yhtiö suostuu siihen, että Kaupunki poistaa rasitustodistuksesta ilmenivät kiinnitykset Kaupungille luovutettavilta Määräaloilta ja sitoutuu luovuttamaan Kaupungille luovutustilaisuudessa sellaiset asiakirjat (panttikirjat tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

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

4 KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut Määräalat, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueiden 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 saamiaan Määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, 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

Luovuttajan tietojen mukaan Määräaloilla 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 Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään puhtaustasoon asti sekä niistä 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 edellytys on täyttyvät 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002243 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on saanut lainvoiman, 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

Luovuttaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

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

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovuttamisesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Yhtiölle, yksi Kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxkuuta 201x

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8

Kaupanvahvistajan todistus

LIITTEET - Liite A1: sopimusalue
-Liite B1: luovutettava määräala

LIITTEET - Liite A1: sopimusalue
-Liite B1: luovutettava määräala