

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002262 kaupunginosa 62, Jokiniemi

Bernt Ossian Viktor Weck on hakenut asemakaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle 92-402-1-153, kaupunginosassa 62, Jokiniemi. Tämän sopimuksen kohteena on kiinteistön 92-402-1-153 asemakaavamuutoksen nro 002262 (jäljempänä asemakaavamuutos) alueelle sijoittuva osa (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalueella on voimassa asemakaavat nro 000103 (Satomäki) ja nro 620200 (Jyvätie). Sopimusalue on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa puistoalueeksi (P). Sopimusalueen pohjoisreunalla on tilavaraus Valkoisenlähteentien jatkeelle. Keravanjoen läheisyyteen ja Oljenkorrelta Keravanjoen rantaan on osoitettu ohjeellinen kävely- ja pyöräilyreitti. Asemakaavamuutoksella sopimusalueelle osoitetaan 5160 k-m² asuinrakennusten korttelialuetta (A) sekä lähivirkistysalue (VL) ja katualue (Valkoisenlähteentie). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutokseen nro 002262 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Bernt Ossian Viktor Weck sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Bernt Ossian Viktor Weckin osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräälan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli puisto- ja katualueen luovutus kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).
- 1.2 **Bernt Ossian Viktor Weck** ([REDACTED])
Ohratie 9 as. 2, 01370 VANTAA
(jäljempänä **Weck**).

2. TARKOITUS

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

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Weck maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **1 295 160** euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi seuraavan maksuaikataulun mukaisesti:

1. erä 647 580 euroa maksetaan Kaupungin lähettämän laskun mukaisesti ennen tämän sopimuksen allekirjoitusta. Kaupunki sitoutuu palauttamaan maksetun korvauksen välittömästi:

- jos asemakaavamuutos nro 002262 ei tule lainvoimaisella päätöksellä sovitun mukaisesti voimaan tai
- jos asemakaavamuutos nro 002262 on ennen kohdassa 10. mainittua määräpäivää (31.12.2018) rauennut.

Palautettavalle korvaukselle ei makseta korkoa.

2. erä 647 580 euroa erääntyy 12 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Erä maksetaan Kaupungin lähettämän laskun mukaisesti.

Weck luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä **647 580** euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

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 RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO

Asemakaavamuutosalueella asumisen rakennusoikeudesta vähintään 2 240 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Mikäli Weck ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, hän on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

8. ERIKSIKÄISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

9. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002262 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002262 ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002262, 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 valitusviranomainen 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 Bernt Ossian Viktor Weck, (jäljempänä Luovuttaja) 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 002262 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Bernt Ossian Viktor Weck ()
Ohratie 9 as. 2, 01370 VANTAA
(jäljempänä Luovuttaja)

Luovutuksen saaja:

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

Luovutuksen kohde:

N. 14579 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin tilasta 92-402-1-153, jäljempänä Määräala. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002262 osoitettu VL – ja katualueeksi. Luovutettavasta alueesta on VL-aluetta n. 8540m².

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton lukuun ottamatta puolta VL-alueesta (n. 4270 m²:n), josta maksetaan 2€/m² eli 8540 euroa. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle rahalaitostilille luovutuskirjan allekirjoituspäivänä.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

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

3.2 Luovuttaja 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, rasiustodistus, 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 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 Luovuttajaan jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja 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 täytynyt Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

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

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 002262 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

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

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

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Bernt Ossian Viktor Weckille, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 28. päivänä huhtikuuta 2017



Bernt Ossian Viktor Weck

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla



Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Kaupanvahvistajana todistan, että Bernt Ossian Viktor Weck toiselta puolen ja kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta toiselta puolen ovat allekirjoittaneet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä

sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 28. päivänä huhtikuuta 2017



Kai Virtanen
Maanmittausteknikko
0927/23

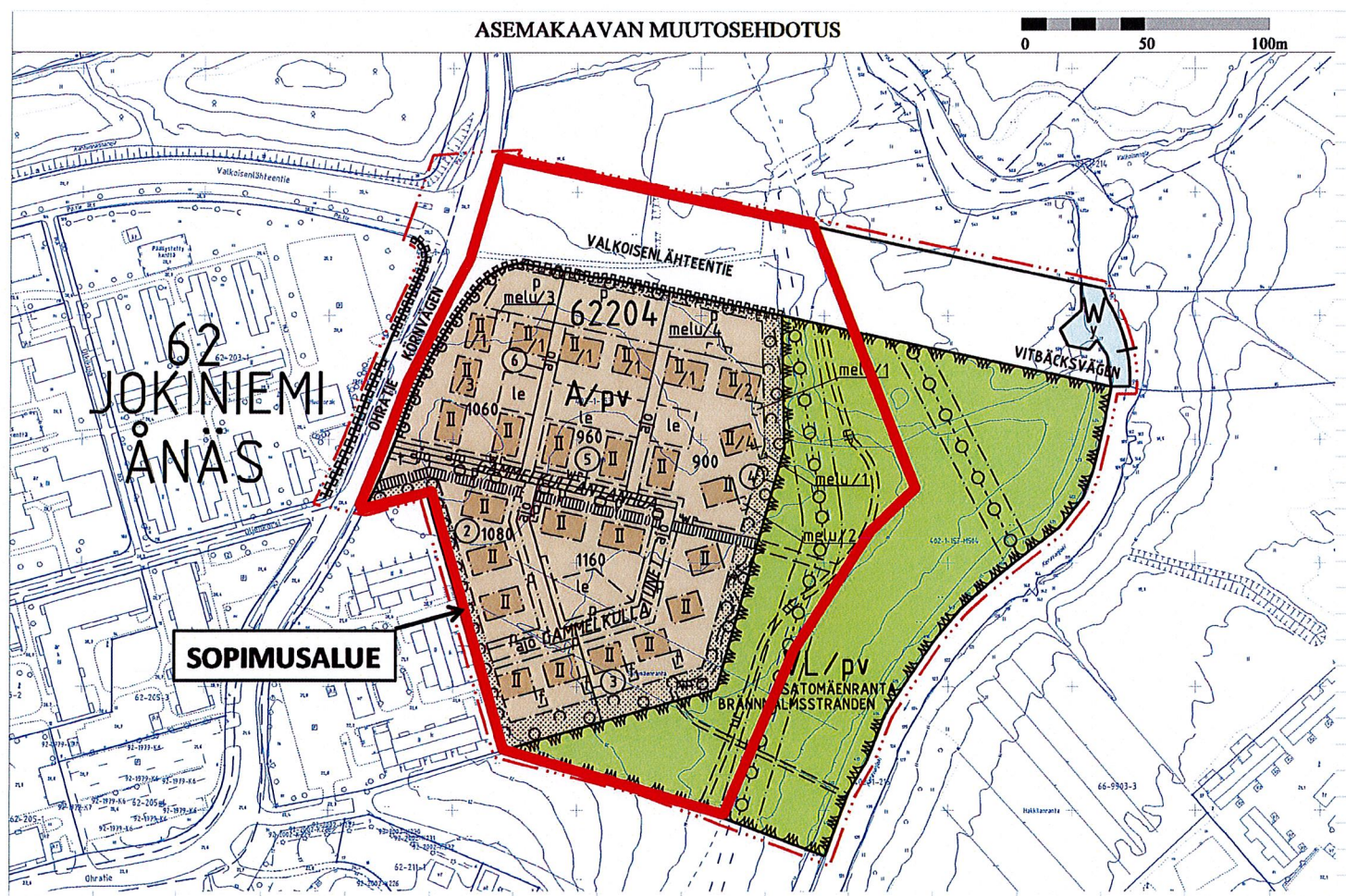
Liitteet:

- A1 sopimusalue
- B1 luovutettava määräala

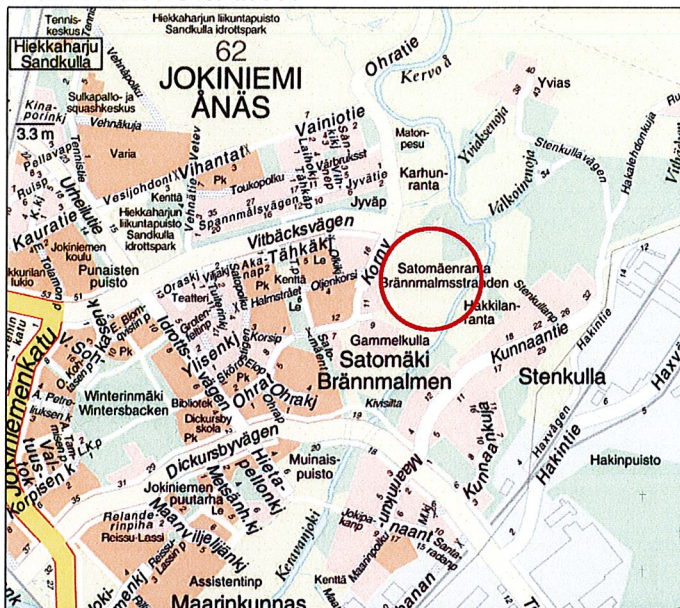
LIITE A1

Sopimusalue (punaisella rajattu)

Asemakaavamuutos nro. 002262 (kartta päivätty 12.12.2016)



KOHTEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

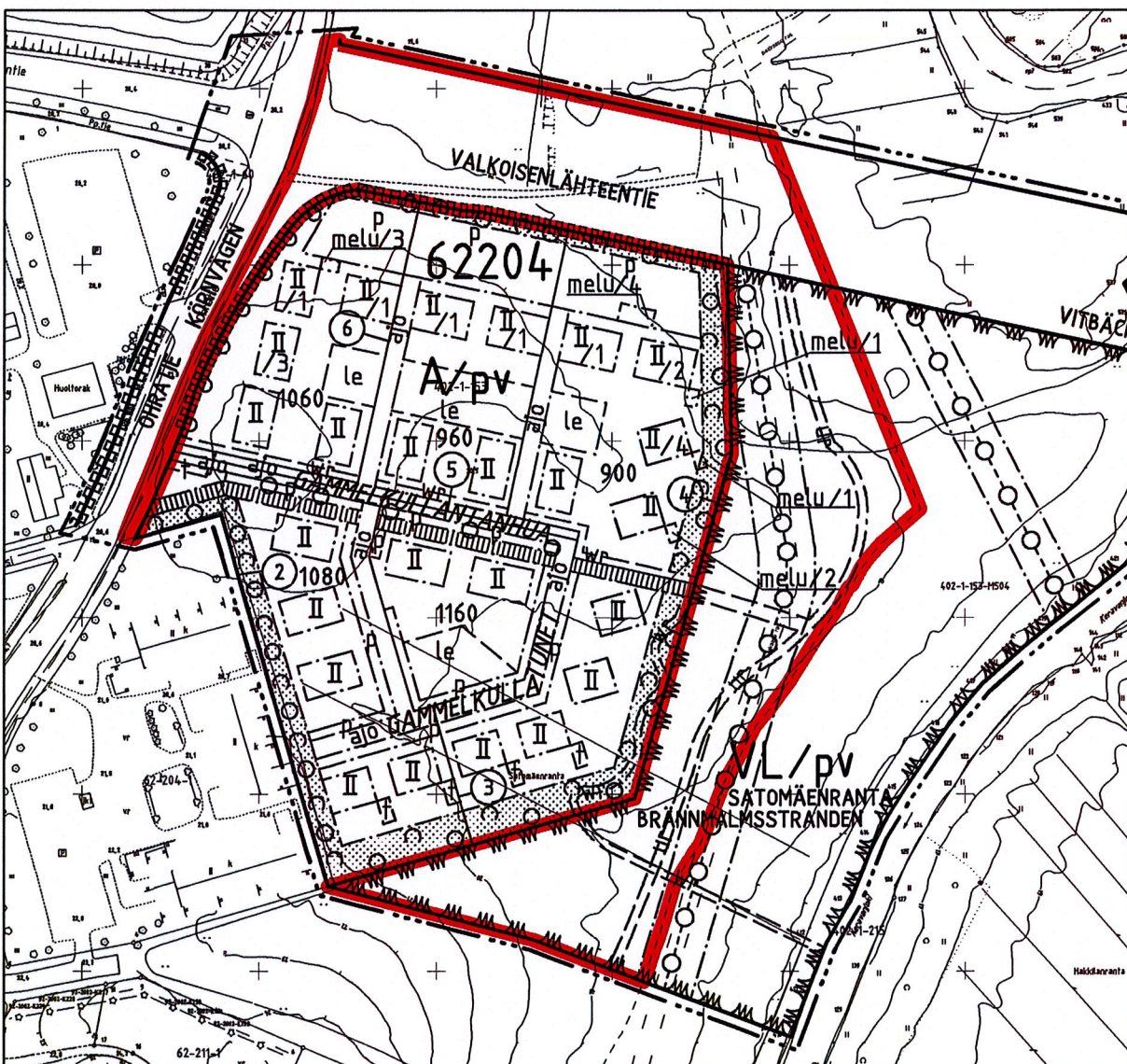
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (puistoa ja katua) / Bernt Weck

YPA/AVP

Kaupunginosa: JOKINIEMI (62)

Kylä: HAKKILA (402)

n. 14579 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-402-1-153



0 50 100m

1:2000

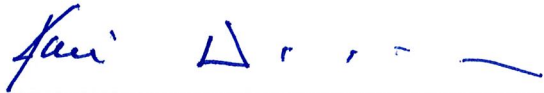
VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta maankäyttösopimuksen/kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovuttamisesta Bernt Weckin kanssa. Esisopimuksen mukaan Weck luovuttaa kaupungille n. 14579 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-402-1-153.

Kaupunginhallitus on päättänyt sopimuksen tekemisestä kokouksessaan 23.1.2017 § 31.

Vantaalla 27. päivänä huhtikuuta 2017

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



Kari Nenonen
kaupunginjohtaja



Juha Myllymäki
kaupunginlakimies