

MAANKÄYTTÖSSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA/ Vaisala Oyj

Asemakaavan muutos nro 002328, Vaisala (päivätty 2.10.2017)

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Vaisala Oyj (Y: 0124416-2)**
PL 26, 00421 HELSINKI
(jäljempänä Yhtiö)

2. TAUSTAA

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta Vantaanlaakson (18.) kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle 92-18-60-13 (jäljempänä sopimusalue). Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 001671 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.3.2001) sopimusalue on osoitettu toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTTY), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 42000 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutoksella nro 002328 kortteliin 18060 on osoitettu 57 000 k-m² toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (KTY) rakennusoikeutta. Kaavamuutoksella korttelin kokonaisrakennusoikeus nousee 15 000 k-m². Asemakaavamuutoksella sopimusalueesta sekä sen eteläpuolisesta, Vantaan kaupungin omistuksessa olevasta alueesta muodostetaan yhtenäinen tontti.

Sopimusalueen uusi laskennallinen rakennusoikeus on 49735 k-m², ja kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 7735 k-m². Vantaan kaupungin omistuksessa olevan alueen myynnistä Yhtiölle sovitaan tämän maankäyttösopimuksen osiossa B. esisopimus määräalan kaupasta. Asemakaavan muutokseen nro 002328 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

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

Asemakaavan muutoksen nro 002328 mukaista käyttöä varten on siirrettävä Lounaniityn puistoalueella sijaitsevaa nykyistä ulkoilureittiä etelämmäksi sekä rakennettava hulevesiviemäri ja avo-oja rumpuineen. Edellä mainittu kunnallistekniikan rakentaminen on esitetty ohjeellisesti liitteissä A2 ja A3. Yhtiö vastaa kaikesta em. kunnallistekniikan toteuttamiseen liittyvän suunnittelun ja rakentamisen kustannuksista täysimääräisesti. Yhtiö toteuttaa em. kunnallistekniikan Kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti Kaupungin valvonnassa. Em. kunnallistekniikka luovutetaan Kaupungin

kuntatekniikan keskukselle ja HSY:lle erillisessä katselmustoimituksessa, kun työ valmistuu.

Yhtiö antaa toteuttamilleen kunnallisteknisille töille YSE-98 mukaisen 24 kuukauden takuun. sekä vastaa takuuajana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti. Mikäli Yhtiö ei kirjallisesta pyynnöstä huolimatta kohtuullisessa ajassa korjaa virheitä tai puutteita, on Vantaan kaupungilla oikeus teettää työt kolmannella osapuolella ja laskuttaa kustannukset Yhtiöltä. Takuu alkaa siitä hetkestä, kun rakennetut kadut, reitit ja liittymät on luovutettu Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon, vesihuoltoverkosto HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon osaluovutusten mukaisina kokonaisuuksina.

Yhtiö vastaa takuuajana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 464 113 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräänntyy maksettavaksi asemakaavan muutoksen nro 002328 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 514 113 euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Asetettavasta vakuudesta 50 000 euroa vastaa kohdan 3 mukaisen velvoitteen suorittamisesta. Yhtiö ja Kaupunki ovat sopineet, että Kaupunki vapauttaa vakuuden kahdessa osassa. 464 113 euroa vapautetaan, kun yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on kokonaan maksettu ja 50 000 euroa vapautetaan, kun sekä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on kokonaan maksettu sekä kohdassa 3 mainittu Yhtiön vastuulla oleva kunnallistekniikka on hyväksytysti luovutettu Kaupungin kuntatekniikan keskukselle ja HSY:lle.

5. 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.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. 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.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002328 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002328 ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002328, 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 KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Vaisala Oyj (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

B I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002328, Vantaankoski, on tullut voimaan.

KAUPPAKIRJA

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

Ostaja: Vaisala Oyj (Y: 0124416-2)

PL 26
00421 HELSINKI
(jäljempänä Yhtiö)

Kaupan kohde:

N. 10342 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-411-5-97. Määräala muodostaa osan asemakaavamuutoksen nro 002328 mukaisesta muodostettavasta tontista korttelissa 18060.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

LUOVUTUSTEN EHDOT:

1. Kauppahinta

Kauppahinta on miljoona kahdeksankymmentäyhdeksäntuhatta seitsemänsataakahdeksantoista (1 089 718) euroa.

Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

3.1 Kaupunki luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Kaupunki vastaa määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

4. Kohteeseen tutustuminen

Yhtiö on tarkastanut määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Yhtiö on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Yhtiöllä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Yhtiö on tutustunut määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

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

6. Irtaimisto

Kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutusten yhteydessä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Yhtiölle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset + kaupanvahvistajan todistus

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002328 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.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräaloja 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 määräalan kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vaisala Oyj:lle, yksi Kaupungille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 201x

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Vaisala Oyj:n
puolesta

xxx xxx
xxxxxx

Kaupanvahvistajan todistus

LIITTEET

- liite A1: Sopimusalue
- liite A2: Yhtiön vastuulla oleva ulkoilureitin siirto
- liite A3: Yhtiön vastuulla oleva hulevesiviemäri ja avo-oja rumpuineen
- liite B1: Myytävä määräala