

MAANKÄ YTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA / K.L ja C.G

Asemakaava nro 403500 ja tonttijako, Sutars 2 (päiväty 4.9.2017).

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS**1. OSAPUOLET**

1.1 **Vantaan kaupunki**, Asematie 7, 01300 Vantaa,
(jäljempänä Kaupunki)

1.2 **K.L**
C.G

2. TAUSTAA

Maanomistajat ovat hakeneet asemakaavan laatimista omistamalleen kiinteistölle 92-426-6-3 (jäljempänä sopimusalue). Asemakaavalla nro 403500 ja tonttijaolla (jäljempänä Asemakaava nro 403500) sopimusalueelle tulee erillispientalojen korttelialuetta (AO) yhteensä 1 590 k-m².

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistajat sopivat Asemakaavan nro 403500 sopimusalueutta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista seuraavaa:

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen Asemakaavan nro 403500 mukainen käyttöönotto edellyttää Lohestajantien sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Kaupunki toteuttaa Lohestajantien ja vesihuollon runkolinjojen rakentamisen seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa: Asemakaavojen nro 402100, 402500 ja 403500 tultua voimaan ja Maanomistajien esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, pyrkii Kaupunki rakentamaan katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

Sopimusalueen asuinkortteleiden suunnittelussa on huomioitava Lohestajantien tuleva korkeusasema. Maanomistajat antavat luvan sijoittaa Lohestajantien katurakenteiden luisia asuinkortteleiden puolelle. Kaupunki antaa Maanomistajille vastavuoroisen luvan luisata asuinkortteleiden maanpintaa katualueen puolelle siten, että lopullinen painanne muodostuu katusuunnitelmassa esitettyyn kohtaan.

Puistoalueiden rakentaminen toteutetaan myöhemmin Kaupungin toimesta ja kustannuksella. Rakentamisaikataulussa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen asuinkorttelien rakentuminen.

Mikäli Kaupunki katsoo aiheelliseksi nimetä erillisen koordinaattorin asemakaavojen nro 402100, 402500 ja 403500 toteuttamisen sujuvoittamiseksi, sitoutuu Maanomistaja noudattamaan koordinaattorin laatimia ohjeistuksia suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamiseksi sekä osallistumaan yhteistyöhön tarkempien työmaasuunnitelmien laadinnassa. Koordinaattorin hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Kaupunki. Kunnallistekniikan rakentamisen aikana urakka-alueella ei lähtökohtaisesti sallita kauttakulkua kaava-alueen korttelialueiden työmaaliikenteelle. Osapuolet kuitenkin tarvittaessa neuvottelevat esim. em. koordinaattorin välityksellä keinoista, joilla Maanomistajan tonttien kysynnän mukainen rakentaminen pyrittäisiin mahdollistamaan jo kunnallistekniikan urakan aikana.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Maanomistajat maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **436 000** euroa.

Maanomistajat luovuttavat Kaupungille **32 198,00** euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Luovutuksen arvo **32 198,00** euroa muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Tältä osin yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin jäljempänä tässä maankäytösopimuksessa olevan esisopimuksen B. mukaisessa määrääalan kaupassa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräännyy maksettavaksi esisopimuksen B. mukaisen kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli **403 802** euroa eräännyy maksettavaksi välittömästi Asemakaavan nro 403500 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Maanomistajat luovuttavat Kaupungille summaltaan yhteensä 436 000 euron suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan kokonaisuudessaan Maanomistajille, kun koko edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

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. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Maanomistajat sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Kaupungin tulee hyväksyä siirto kolmannelle.

Mikäli Maanomistajat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla tai Kaupunki ei ole siirtoa hyväksynyt, vastaavat Maanomistajat kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista suhteessa Kaupunkiin kuin omistaan.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava nro 403500 tulee voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Asemakaava nro 403500 ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt Asemakaava nro 403500, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja Asemakaava nro 403500 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 KAUPASTA

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

I KAUPP AKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 403500 ja tonttijako (jäljempänä Asemakaava nro 403500) ovat tulleet voimaan.

II KAUPPAKIRJA

Myyjät:

K.L
C.G

Ostaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Kaupan kohde:

N. 17 189 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-426-6-3 (jäljempänä Määräala).

Määräalasta on Asemakaavassa nro 403500 puistoaluetta (VL) 16 099 m² ja Lohestajantie-nimistä katualuetta 1 090 m².

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kolmekymmentäkaksituhatta satayhdeksänkymmentäkahdeksan (32 198) euroa, jolla määrällä kaupunki kuittaa 1.2.2018 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaista kunnallistekniikan rakentamiskorvausta saaduksi. Puistoalueen 16 099m² kauppahinta on 2€/m², katualue 1 090 m² luovutetaan vastikkeetta.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Myyjät luovuttavat Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Myyjät vastaavat niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

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, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Myyjien 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 Myyjiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Myyjät vastaavat pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

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

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt Asemakaavan nro 403500, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän esisopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä esisopimus raukeaa.

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

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Myyjät sitoutuvat ottamaan tämän esisopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Myyjät eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Myyjät vastaavat tämän esisopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määrääalan kaupasta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi K.L:lle, yksi C.G:lle sekä yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 1. päivänä helmikuuta 2018

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Heino Pitkänen
lakimies

K L

C.G.

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Heino Pitkänen valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta sekä K.L ja C.G. ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määrääalan kaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä so-pimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 1. päivänä helmikuuta 2018

Minna Rainamo
Toimitusinsinööri

LIITTEET

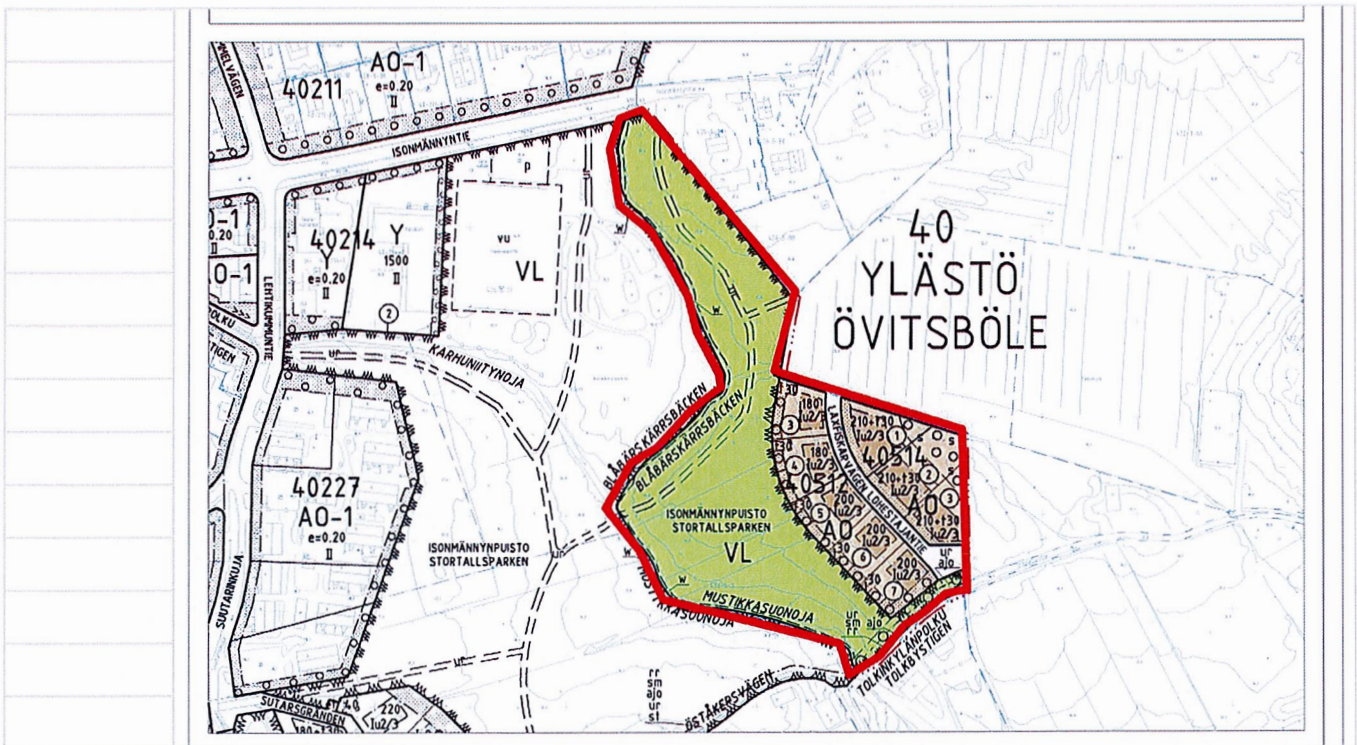
Liite A1: Kartta sopimusalueesta

Liite B1: Kartta luovutettavasta määrääalasta

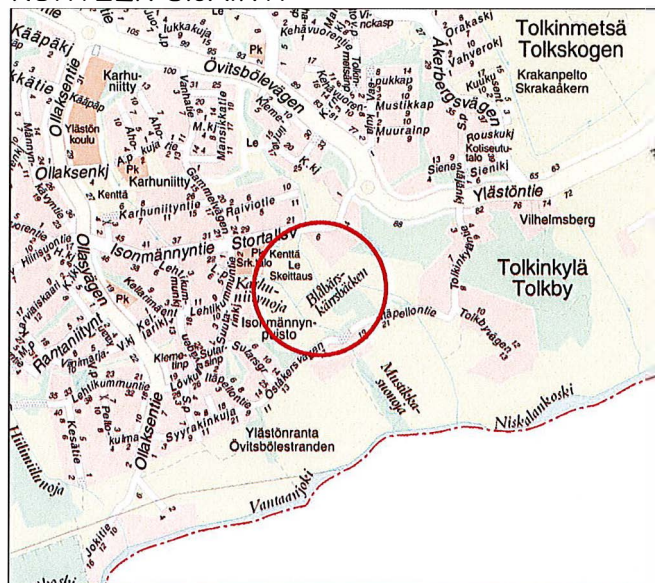
Liite A1

Sopimusalue (punaisella rajattu)

Asemakaava nro 403500 (kartta päivätty 17.8.2017)



KOHTTEEN SIJAINTI

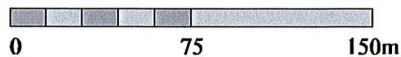
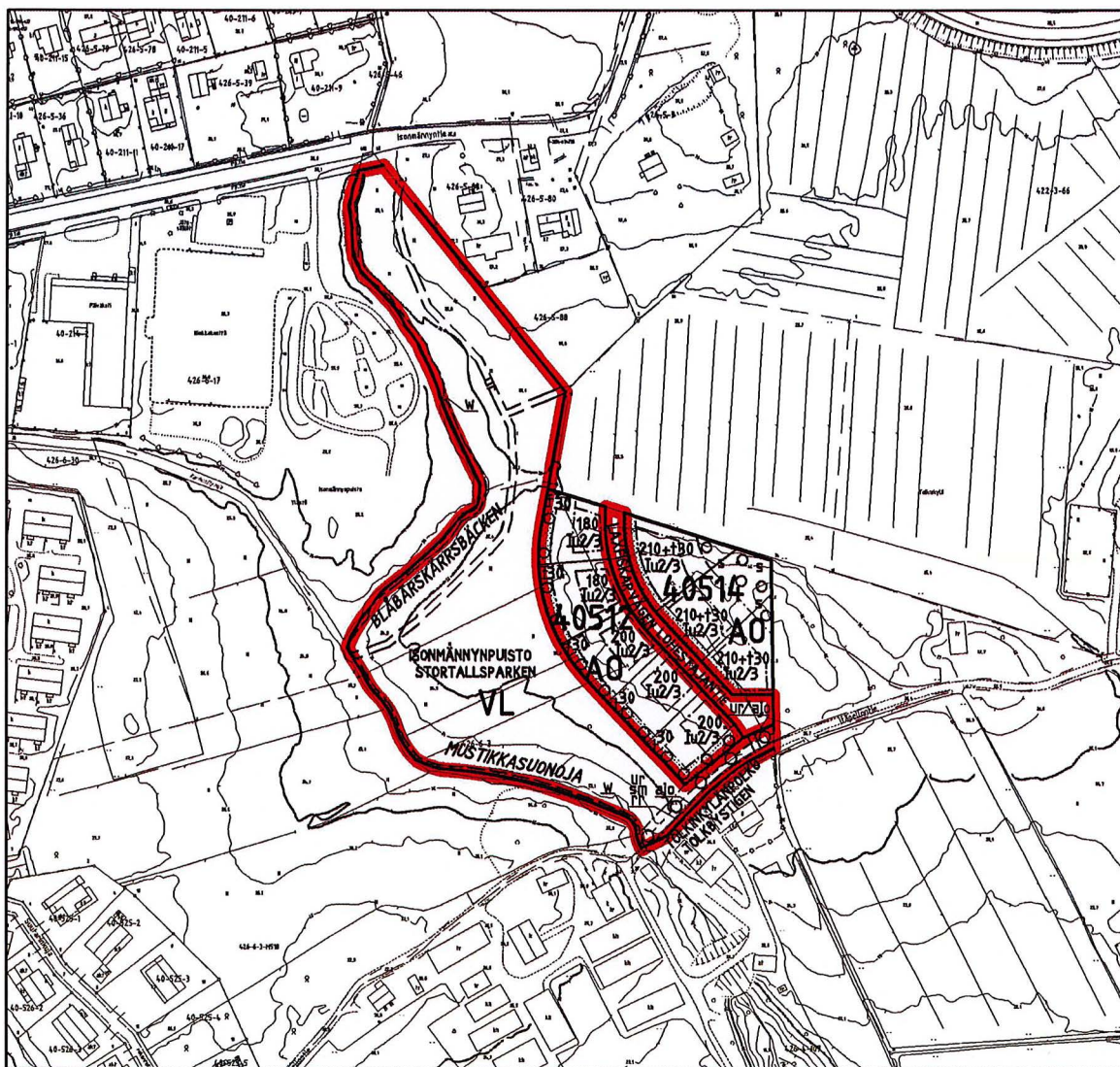


**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
KAUPASTA /
K.L ja C.G**

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

**n. 17189 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-426-6-3**

**Määräalasta on 16099m²
Isonmännynpuisto –nimistä
puistoaluetta (VL)
ja 1090 m² Lohestajantie –nimistä
katualuetta**



1:3000

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa lakimies Heino Pitkäsen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta maankäyttö- ja rakentamissopimuksen, kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määrä-alan kaupasta K.L ja C.G:n kanssa. Sopimus liittyy asemakaavamuutokseen nro. 403500.

Kaupunginhallitus on päättänyt sopimuksen tekemisestä kokouksessaan 11.9.2017 § 21.

Vantaalla 30. päivänä tammikuuta 2018

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Kari Nenonen
kaupunginjohtaja

Juha Myllymäki
kaupunginlakimies