

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / TIKKURILANTIE 88
Asemakaavan muutos nro 002332, kaupunginosa 68 Koivuhaka

TAUSTAA

Veikko ja Greta Sulinin perikunta [REDACTED] on hakenut asemakaavan muutosta asuinkerrostalon rakentamista varten omistamalleen kiinteistön paltalle 92-421-1-1652-P2. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 681000 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.2.1998 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 3.11.1998) kiinteistön osa on osoitettu liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY-1) korttelissa 68143. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistön osan pinta-ala on 3.906 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1.953 k-m². Kaupungin rekisterien mukaan rakennusoikeutta ei ole käytetty.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002332 em. alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 4.750 k-m². AK-korttelialueelle tulee rakentaa kaavamääräyksen mukaan liiketiloja em. rakennusoikeuden lisäksi 150 k-m². Yhteensä koko korttelialueelle osoitettu rakennusoikeutta siis 4.900 k-m².

Sopimusalueelle on tarkoituksena rakentaa asuinkerrostalorakennus, jonka länsipäättyyn tulee maantasoon liiketilaa.

Asemakaavamuutosehdotus nro 002332 ja sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

Asemakaavamuutokseen liittyen Veikko ja Greta Sulinin perikunta [REDACTED] sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön 92-421-1-1652-P2 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Veikko ja Greta Sulinin perikunta [REDACTED] osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Sopimuskokonaisuuden sisältö

Tämä sopimuskokonaisuus käsittää sopimuksen:

- A. Maankäyttösopimus kaupungin ja Veikko ja Greta Sulinin perikunta [REDACTED] [REDACTED] kesken koko kaavamuutosalueesta

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1 OSAPUOLET

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

1.2 **Veikko ja Greta Sulinin perikunta** [REDACTED]
[REDACTED]
(jäljempänä **Hakija**)

Jäljempänä yhdessä **Osapuolet**.

2 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Asemakaavan muutokseen nro 002332 liittyen Kaupunki ja Hakija sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3 SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää asemakaavamuutoksen nro 002332 alueen, joka muodostuu Hakijan omistamasta kiinteistön osasta 92-421-1-1652-P2.

Sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

4 KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on pääosin rakennettu.

Korttelin länsireunaan sijoittuu maantasoon liiketiloja, joiden käytettävyyttä liiketilana edesauttaa Puutarhatien itäreunan kevyenliikenteenväylän saattaminen viimeistelyyn kuntoon ja lopulliseen laatutasoon Tikkurilantieltä tontin tulevaan ajoliittymään saakka. Kaupunki huolehtii ko. kevyenliikenteenväylän osan rakentamisesta niin, että se on käyttöön otettavissa viimeistään 18 kk:n kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Samassa yhteydessä Kaupunki toteuttaa Puutarhatien hulevesiviemäriin jatkeen tontin ajoliittymän eteläpuolelle saakka. Ajoliittymän pohjoispuolen avo-oja voidaan tämän hetkisten tietojen mukaan peittää sen jälkeen kun hulevesiviemäriin jatke on toteutettu. Toteuttamisen aikataulu edellyttää, että rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomista syistä. Rakentamisaikataulussa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen korttelin rakentuminen niin, että katualueen viimeistelytyöt sovitetaan yhteen rakennettavan tontin viimeistelytyöiden kanssa.

Hakija suunnittelee ja toteuttaa kiveyksen tulevan rakennuksen ja Tikkurilantien kevyenliikenteen väylän väliin. Hakijan kustannuksiin kuuluu tontin puoli ja tontin kevyen liikenteen liittymät. Kaupungin kustannuksiin kuuluu katualueen puolen tason nosto nurmetuksesta tontin puolen kiveykseen. Osapuolet ovat arvioineet kaupungin kustannusvastuun suuruudeksi 12.400 €, joka on huomioitu laskettaessa Hakijan yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta.

Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta. Siltä osin kun lupa koskee kaupungin puolesta tehtävää suunnittelua ja rakentamista on lupa maksuton.

Korttelin suunnittelussa on huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden korkeus-
asemat.

Linja-autopysäkki Tikkurilantiellä tontin kohdalla

Linja-autopysäkin katos sijoittuu aivan tontin reunaan, josta aiheutuu vaikutuksia ka-
toksen rakentamiselle, hoidolle, kunnossapidolle ja peruskorjaukselle.

- Talonrakentamisen ajaksi on tarpeen poistaa pysäkkikatoksoja väliaikaisesti. Kau-
punki poistaa pysäkkikatoksen.
- Hakija vastaa uuden katoksen takaisinasennuksesta mukaan lukien pysäkin vaa-
timat sähkötyöt sekä pintojen entisöinti kevyenliikenteenväylän asfaltoinnin osal-
ta.
- Hakija antaa Kaupungille veloituksetta pysyvän luvan sijoittaa tontille pysäkkika-
toksen maanalaisia rakenteita (mm. betonilaatta ja sähkökaapelit) sekä kevyen
liikenteen väylän rakennekerroksia (mm. luiska). Kaupungilla on oikeus tarvitta-
essa hoitaa, kunnossapitaa ja peruskorjata pysäkkiä tontin puolella.

5 OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kustannusten korvaus

Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdys-
kuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 1.113.550,00 euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että yhdyskuntarakentamisen kustannusten
korvauksessa on vähentävän tekijänä huomioitu Hakijan osallistuminen Tik-
kurilantien kevyenliikenteenväylän ja tontin välisen katualueen toteuttami-
seen, kustannus 12.400 €.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan seuraavasti:

1. maksuerässä -	maksetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa
1.113.550,00 euroa	asemakaavamuutoksen nro 002332 voimaan- tulosta

Kustannusten korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti
(maksuehto 14 pv netto).

Hakija asettaa summaltaan yhteensä 1.113.550,00 euron omavelkaisen, Kaupungin
hyväksymän pankkitakauksen (kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkita-
kauksen) tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan
vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan
Hakijalle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan
13 mukaisesti raukeaa.

Pilaantuneen maan kunnostuskustannukset

Hakijan tietojen mukaan sopimusalueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka
saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa
kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Hakija on velvol-
linen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä yh-
dyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen tarkistamiseksi voidaan sopia.

Kustannusten korvauksen suuruuteen vaikuttavat sopimusalueella olevien pilaantu-
neiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustan-
nuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Edellä mainituista Kaupungin hyväksymis-
tä ylimääräisistä kustannuksista huomioidaan puolet vähentävänä tekijänä määritet-
täessä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausten suuruutta.

Hakijan oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen pilaantuneen maan johdosta
on voimassa enintään viisi (5) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002332 voimaatu-
lost.

Kustannusten korvauksen tarkistus

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002332 kortteliin 68143 tontille 9 on AK-korttelialueelle osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 4750 k-m² ja liikerakennusoikeutta 150 k-m².

Kustannusten korvauksen perusteena on asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 68143 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinkerrostalojen osalta 550 €/k-m² ja liikerakennusten osalta 200 €/k-m² yksikköhintaa. Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinkerrostalon rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille. Hakija maksaa Kaupungille kustannusten korvauksena 50 % rakennusoikeuden lisäyksestä koituneesta arvonnoususta, joka lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen em. yksikköhinnan perusteella.

Kaupungin oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa enintään viisi (5) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002332 voimaantulosta.

6 JOHTOSIIROT

Mikäli kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan.

Selvennyksenä todetaan, että Hakija on tietoinen kiinteistön osalla 92-421-1-1652-P2 sijaitsevista yksityisistä hulevesiviemäreistä, jotka palvelevat mm. tontin eteläpuolisia kiinteistöjä. Tämä linja joudutaan todennäköisesti siirtämään.

7 VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Hakija 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.

8 ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO SEKÄ HUONEISTOTYYPPI-JAKAUMA

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto

Sopimusalueelle ei sovelleta rahoitus- ja hallintamuotovaatimuksia.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle toteutettavien asuntojen kokonaismäärästä saa korkeintaan 30% kappalemäärillä laskettuna olla huoneistotyyppiltään yksiöitä.

Sopimussakko

Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1.000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

9 RAKENTAMISAIKATAULU JA RAKENTAMISVELVOITE

Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

10 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

11 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

12 SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

13 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002332 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002332 ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002332, 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.

Tämä sopimus perustuu 5.11.2018 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002332. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, sopimuksen osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

Tätä maankäyttösopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Veikko ja Greta Sulinin perikunnalle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla <xx.xx.201x>

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

<XXXX>

Veikko ja Greta Sulinin perikunta
puolesta



LIITE Liite nro A1. Kartta sopimusalueesta