

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[xx.x.2021] päivätty Asemakaavan muutos nro 002435, Silkkitehtaantie (jäljempänä ”Asemakaava”).

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistö Oy Silkkikulma ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa ovat hakeneet asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, omistamilleen kiinteistöille korttelissa 61097. Alueella on voimassa asemakaava. Asemakaavan muutoksessa nro 000417 ”Tikkurila” (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.6.1985 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 3.9.1985) korttelin 61097 kiinteistöt on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

Voimassa olevissa asemakaavoissa kiinteistöjen pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat kaupungin rekistereiden mukaan alla olevan taulukon mukaiset.

Omistaja	Kiinteistö	Käyttö-tarkoitus	pinta-ala (m ²)	rakennusoikeus (k-m ²)	käytetty rakennusoikeus (k-m ²)
Kiinteistö Oy Silkkikulma					
	92-61-97-1			4800	4950
	92-421-6-358			0	0
	92-421-6-356-M3			0	0
Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa					
	92-61-97-2			0	0

Kiinteistöillä sijaitsee nykyään liike- ja toimistorakennuksia sekä pysäköintikansi että maanpäällistä pysäköintiä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002435 ”Silkkitehtaantie” korttelin 61097 tontti nro 3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kortteliin tontille nro 3 on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 12.550 k-m² ja lisäksi kl-rakennusoikeutta 710 k-m², yhteensä koko tontille 3 rakennusoikeutta siis 13.260 k-m².

Tontin nro 3 rakennusoikeus jakautuu tontin omistajien kesken niiden omistamien maapinta-alojen suhteessa, eli Kiinteistö Oy Silkkikulma omistaa 4089/4517 osaa ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa omistaa 428/4517 osaa.

Asemakaavan muutoksen mukaisessa korttelissa 61097 on tarkoituksena purkaa nykyiset huonokuntoiset liike- ja toimistorakennukset ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja sekä liiketilaa



Kielotien ja Silkkipolun puolelle asuinkerrostalojen katutasoon. Asuinkerrostalorakennusten korkeudet vaihtelevat välillä 4-12 kerrosta.

Asemakaavamuutokseen liittyen Kiinteistö Oy Silkikulma Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen 92-61-97-1, 92-421-6-358 ja määräalan 92-421-6-356-M3 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Silkikulman osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Kiinteistö Oy Silkinkulma (Y-tunnus: 0458867-3)
c/o Isännöintitoimisto Maikoski Oy
Vernissakatu 4
01300 VANTAA
(jäljempänä ”**Hakija**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu kiinteistöistä 92-61-97-1, 92-421-6-358 ja määräalasta 92-421-6-356-M3 (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A.1).
- 2.2 Kaupunki ja Hakija Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

3.2 Kielotien kadunvarsipysäköinti

Korttelin 61097 kivijalkaliiketilöiden kaupallisen toiminnan kannalta on tärkeää, että korttelin länsipuolella Kielotien varrella on myös liiketiloja palvelevia julkisia kadunvarren pysäköintipaikkoja. Kaupunki toteuttaa kadunvarren pysäköintipaikat ensimmäisessä vaiheessa väliaikaisena ratkaisuna liitteessä A.2 Viitesuunnitelma Kielotien kadunvarren pysäköintipaikoista esitetyn periaatteiden mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että ratkaisun väliaikaisuus johtuu siitä, että Kielotielle on suunnitteilla laajempi perusparannustyö, jonka yhteydessä toteutetaan lopulliseen muotoonsa korttelin 61097 länsipuolelle sijoittuva Kielotie ja sen julkiset kadunvarren pysäköintipaikat. Tämän Kielotien perusparannustyön aikataulusta ei ole varmuutta, vaan se toteutetaan Kaupungin kunnallistekniikan rakentamishjelmissä tarkentuvan budjetin ja aikataulun mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen nro 002435 tultua voimaan ja Hakijan esitettyä Kaupungille

kirjallisen rakentamispyynnön, Kaupunki rakentaa edellä mainitut väliaikaiset kadunvarren pysäköintipaikat 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.

- 3.3 Hakijan on korttelin suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijan tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Tontin rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Hakija neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ym. rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa kaupungilta.

- 3.4 Hakija myöntää kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa tontille kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Hakija myöntää kaupungille luvan myös kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön tontille ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa tontille suunnitellulle rakentamiselle.

- 3.5 Johtosiirrot

Mikäli kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan. Hakija sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemäriin omistajan kanssa.

Selvennyksenä todetaan, että sopimuksen solmimisen hetkellä tiedossa ovat seuraavat mahdolliset johto-, kaapeli- tai viemärisiirrot, jotka joudutaan toteuttamaan tulevien rakennushankkeiden vuoksi:

- Kaavamuutos-/Sopimusalueella kiinteistöillä 92-421-6-358, 92-61-97-1, 92-61-97-2 ja määrälalla 92-421-6-356-M3 sijaitsee Kielotieltä Silkkitehtaantielle kulkeva kaukolämpöjohto, joka joudutaan siirtämään tulevan talonrakennuksen vuoksi.

Kiinteistö Oy Silkinkulma ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa sopivat kaukolämpöjohdon siirtämisestä on Vantaan Energia Oy:n kanssa, huomioiden mm. suunnittelu, rakentaminen ja käyttöönotto.

3.6 Muuntamo asemakaavamuutosalueelle

Vantaan Energia Sähköverkot Oy tulee sijoittamaan muuntamon asemakaavan muutoksen nro 002435 alueelle, Silkkitehtaantien varteen. Muuntamo tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Kiinteistö Oy Silkinkulma ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa sopivat muuntamon ja sen vaatimien kaapeleiden sijoittamisesta, huomioiden mm. suunnittelu, rakentaminen, käyttöönotto, ylläpito ja peruskorjaukset, kustannuksineen erikseen Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **2.298.127,52 euroa**.

4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräännyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kolmessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **766.042,50 euroa** eräännyy välittömästi Asemakaavan voimaantullessa
- 2. erä määrältään **766.042,51 euroa** eräännyy 12 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen
- 3. erä määrältään **766.042,51 euroa** eräännyy 24 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen.

4.3 Maksu suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

4.4 Maksamattomille maksuerille maksetaan vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisätynä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.

4.5 Kustannusten korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää asemakaavassa tai tonttijaossa osoitetun rakennusoikeuden

Asemakaavan muutosehdotuksessa kortteliin 61097 on tontille 3 AK-korttelialueelle osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 12.550 k-m² ja liiketilojen rakennusoikeutta 710 k-m². Tontti on mahdollista jakaa ennen asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.

Kustannusten korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 61097 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinkerrostalojen

rakennusoikeuden osalta 610 €/k-m², toimistotilojen rakennusoikeuden 350 €/k-m² ja liike- ja palvelutilan rakennusoikeuden osalta 200 €/k-m². Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinrakentamisen, toimistotilarakentamisen ja liike- ja palvelutilarakentamisen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.

Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille kustannusten korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoituksien mukaisesti em. yksikköhintojen perusteella.

- 4.6 Selvennyksenä todetaan, että yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta laskettaessa on erillisen selvityksen perusteella arvonnousua vähentävänä tekijänä huomioitu maanpuhdistuskuluja 25.620 €. Osapuolilla ei ole pilaantuneiden maiden puhdistuskulujen aiheuttamien kustannusten suhteen muita vaatimuksia.

5. Vakuudet

- 5.1 Hakija luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **2.298.127,52 euroa** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu tai tämä sopimus sopimusehtojen mukaisesti raukeaa. Vakuuden tulee olla voimassa korvauksen kaikkien maksuerien suorittamiseen saakka kulloinkin vähintään maksamattoman osuuden suuruisena. Hakija sitoutuu uudistamaan vakuuden tarvittaessa.
- 5.2 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20 % on toteutettava pitkän korkotuen ARA-tuotantona.
- 6.2 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².
- 6.3 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntojen huoneiksi luetaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

6.4 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 eur/h-m² sallittujen yksiöiden määrän(kpl) ylittävien ja kolmioiden sekä suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien huoneistoneliöiden osalta.

Mikäli yksiöiden määrä ylittyy edellä sovitusta, huoneistoneliöiden poikkeama näiden osalta lasketaan toteutettujen yksiöiden huoneistoneliöiden keskipinta-alalla laskettuna.

Mikäli kolmioiden tai huoneistomäärältään suurempien asuntojen määrä alittuu edellä sovitusta, huoneistoneliöiden poikkeama näiden osalta lasketaan toteutettujen kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen huoneistoneliöiden keskipinta-alalla laskettuna.

6.5 Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite

Sopimusalueen rakennusoikeus on yhteensä 12.004 k-m². Hakija sitoutuu rakentamaan em. rakennusoikeudesta Asemakaavamuutoksen voimaantulosta lukien

- 5 vuoden kuluessa vähintään 20 %
- 7 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja
- 10 vuoden kuluessa vähintään 70 %

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöönnettäväksi em. ajassa.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, Hakija on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä. Tätä sopimussakkoa laskettaessa huomioidaan vähentävänä summana aiemmin maksetut ao. sopimussakot, eli ao. viivästyssakkoja ei makseta moninkertaisina.

Hakija sitoutuu aloittamaan Sopimusalueen rakentamisen 1,5 vuoden kuluessa Asemakaavamuutoksen voimaantulosta lukien. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan sopimusalueella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mikäli rakentamisen aloittaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, Hakija on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa 50.000 €.

7. Vesihuolto - ja sähköverkkoon liittyminen

7.1 Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon ja alueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

8. Sopimuksen muuttaminen

8.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

8.2 Kaikista muutoksista tähän Sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen. Suulliset muutokset ovat mitättömiä.

8.3 Sopimusehdon pätemättömyys

Mikäli jotakin tämän Sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan Sopimuksen muiden ehtojen pätevyYTEEN. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa Sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän Sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

9.1 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.

9.2 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.

10. Sopimuksen voimaantulo

10.1 Tämä Sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaisena voimaan.

10.2 Tämä Sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2023 mennessä.

10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä Sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja Asemakaava on tullut lainvoimaisena voimaan, osapuolilla on oikeus vaatia tämän Sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

10.4 Osapuolet eivät esitä tämän Sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

11.1 Tämän Sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY SILKINKULMA

[Nimi]
lakimies, valtuutuksella

[Nimi]

LIITTEET

Liite A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta
Liite A.2 Viitesuunnitelma Kielotien kadunvarren pysäköinnistä