

KA 2804/2013

Kala 9.9.2013 § 19
Kham. 16.9.2013 § 43¹⁽⁶⁾

A. KUNNALLISTEKNIIKAN SOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/Asemakaavan muutos nro 002136

Kiinteistö Oy Karanlahti ja Slotline Oy ovat hakeneet yhdessä asemakaavan muutosta Viertolassa korttelissa 63105 omistamilleen alueille. Muutosalue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, lännessä Osmankäämintiehen sekä etelässä Viertolankujaan. Alueella voimassa oleva Viertolan asemakaava nro 630100 on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 22.3.1974. Alueelle on tehty kaavamuutos nro 000197 (kh 17.8.1981).

Asemakaavan muutoksella nro 002136 muutetaan voimassa olevan asemakaavan korttelin 63105 teollisuus- ja/tai liike- ja toimistorakennusten korttelialue TK asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Lisäksi asemakaavamuutosalueelle tulee lisää rakennusoikeutta 2392 k-m², kun kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 11 184 k-m²:stä 13576 k-m²:in.

Kiinteistö Oy Karanlahti omistaa asemakaavamuutosalueella olevan kiinteistön 92-63-105-5, joka on tämän sopimuksen mukainen sopimusalue (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro AI.

Sopimusalue on nykyisen asemakaavan mukaan teollisuus- ja/tai liike- ja toimistorakennusten (TK) korttelialuetta, jonka rakennusoikeus on 5344 k-m². Asemakaavamuutoksen myötä sopimusalueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) rakennusoikeutta yhteensä 6584 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002136 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Karanlahti sopimusalueen omistajana ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määrääalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Tällä sopimuksella Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Karanlahti (jäljempänä Yhtiö) sopivat sopimusalueen osalta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista seuraavaa:

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Kiinteistö Oy Karanlahti** (Y: 0486324-1)
c/o Keva, PL 425, 00101 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosalueelle on rakennettu kunnallistekniikka. Alueelta palvelevien katuyhteyksien Viertolankujan ja Osmankäämintien perusparantaminen ja jalankulkuyhteyden rakentaminen sovitetaan alueen muun rakentamisen aikatauluihin.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

- 3.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä raken-

nusoikeudesta yhteensä kuusisataakolmekymmentäyksituhattaseitsemänsataaseitsemän (631 707) euroa.

3.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi seuraavan maksu-aikataulun mukaisesti:

- 1. erä kolmesataaviisitoistatuhatta (315 000) euroa erääntyy heti asemakaavamuutoksen nro 002136 tultua voimaan.
- 2. erä kolmesataakuusitoistatuhattaseitsemänsataaseitsemän (316 707) euroa erääntyy vuoden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002136 voimaantulosta.

Edellä mainitut erät maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

3.3 Yhtiö asettaa yhteensä kuudensadankolmenkymmenenyhdentuhannenseitsemänsadanseitsemän (631707) euron kotimaisen pankkilaitoksen pankkitakauksen tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalueella ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtiölle.

5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

6. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

7. 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 täytenä. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002136 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002136 ole tullut voimaan 31.12.2015 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002136, 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 Kiinteistö Oy Karanlahti (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

B.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002136 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Kiinteistö Oy Karanlahti (Y:0486324-1)
c/o Keva, PL 425, 00101 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

Luovutuksen saaja:

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

Luovutuksen kohde:

Vantaan kaupungin 63. (Viertola) kaupunginosassa korttelin 105 tontista nro 5 (kiinteistötunnus 92-63-105-5) n. 117 m²:n suuruinen määräala (jäljempänä Määräala). Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Määräala on asemakaavan muutoksen nro 002136 mukaista katualuetta.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

1.1

Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

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

Määräalaa rasittaa 5.3.2014 päivätystä rasitustodistuksesta ilmenevät 7.9.2001 vahvistetut 2 kiinnitystä asianumeroilla 6789 ja 6790 panttikirjat suuruudeltaan á 840 939 € euroa. Yhtiö suostuu siihen, että Kaupunki poistaa em. kiinnitykset Kaupungille luovutettavalta määräalalta ja Yhtiö luovuttaa Kaupungille luovutuskirjan allekirjoitustilaisuudessa sellaiset asiakirjat, joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

- 3.2 Yhtiö 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 alueen 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 saamaansa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO JA RAKENNUKSET

- 6.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.
- 6.2 Määräala luovutetaan ilman rakennuksia ja rakennelmia.

7. MAAPERÄ

Luovuttajan tiedon mukaan luovutuksen kohteena olevalla 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 Yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Yhtiö 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 täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2015.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002136, 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 osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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.

Tätä A. Kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja B. Esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kiinteistö Oy Karanlahdelle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 5. päivänä maaliskuuta 2014

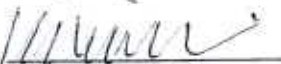
Vantaan kaupungin

puolesta



Irene Varila
lakimies

Kiinteistö Oy Karanlahden
puolesta valtakirjalla



Kari Kumpulainen
kiinteistöpäällikkö

LIITTEET

- Liite A1: Sopimusalue
- Liite B1: Esisopimus määräalan luovutuksesta

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Irene Varila Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla ja kiinteistöpäällikkö Kari Kumpulainen Kiinteistö Oy Karanlahden puolesta valtakirjalla ovat allekirjoittaneet tämän A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja B. Esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 5. päivänä maaliskuuta 2014



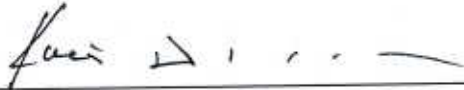
VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa tällä valtakirjalla lakimies Irene Varilan allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta Kiinteistö Oy Karanlahden kanssa. Sopimus liittyy asemakaavamuutoksen nro 002136 toteuttamiseen.

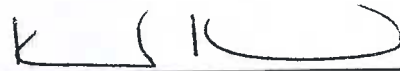
Kaupunginhallitus on päättänyt kaupungin sitoutumisesta sopimukseen kokouksessaan 16.9.2013 (§43).

Vantaalla 27. päivänä helmikuuta 2014

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



Kari Nenonen
kaupunginjohtaja



Kai Ketelimäki
kaupunginlakimies

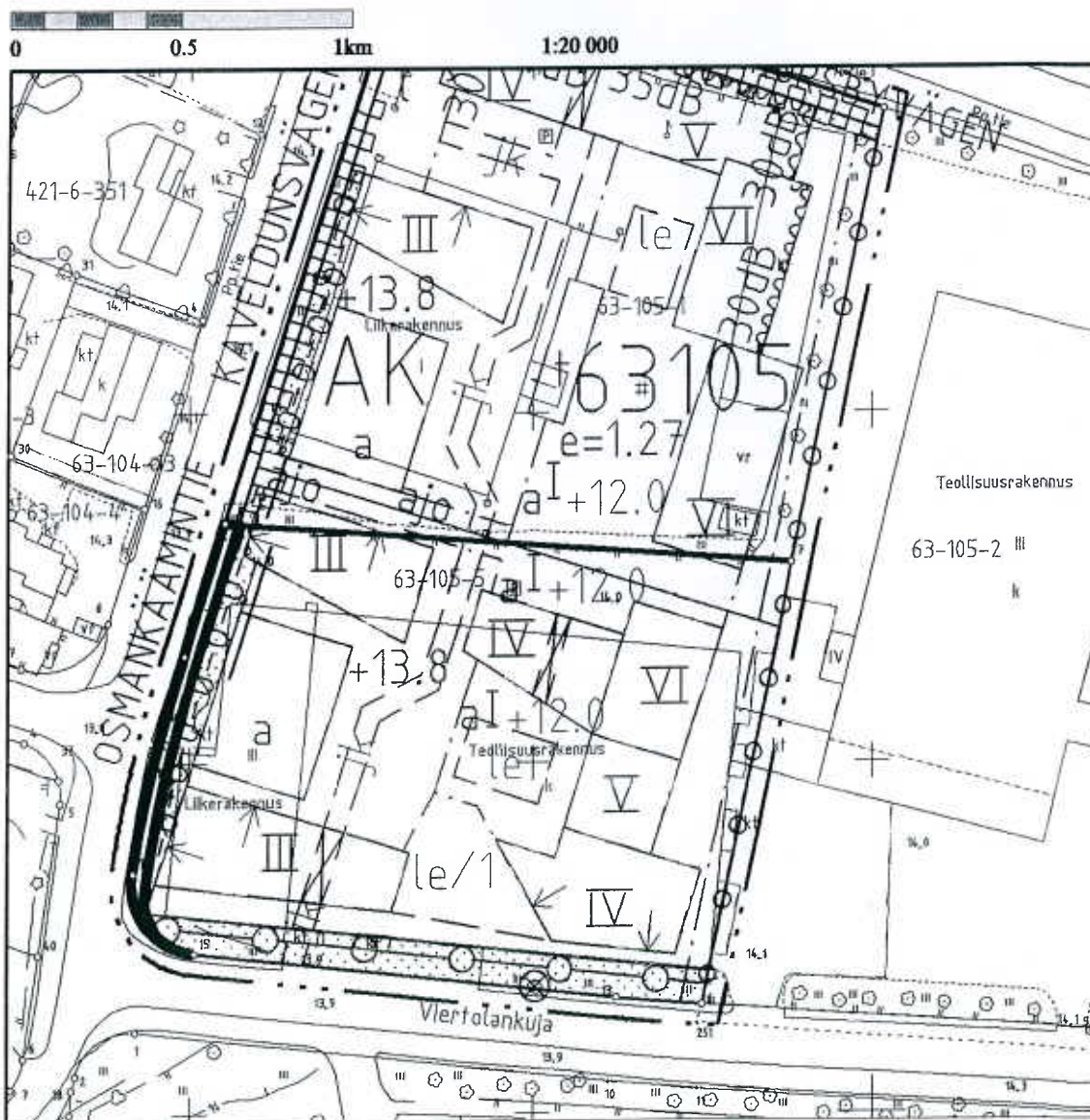
Liite A1. Pohjana asemakaavamuutoksen 002136 luonnos 27.05.2013. Sopimusalue, joka vastaa Kiinteistö Oy Karanlahden omistamaa tonttia, on merkitty ohjeellisesti karttaan vihreällä viivalla.



YPA/AVP

Kaupunginosa: VIERTOLA (63)

**n. 117 m²:n suuruinen
määräala kiinteistöstä: 92-63-105-5**



1:1000