

## **YHTEISTOIMINTASOPIMUS KIVISTÖN KESKUSTA-ASUMINEN 2 (ENTINEN MARJA-VANTAA) TOTEUTTAMISEKSI**

Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) – alue sijaitsee Kivistössä, Kehäradan pohjoispuolella, sisältäen rakenteilla olevan Kehäradan rautatiealuetta. Suunnittelualue rajautuu luoteessa Ruusukvartsinkatuun, lounaassa Keimolantiehen (ent. Vanhaan Nurmijärventiehen) ja Safiiriaukion kaakkoispuolella asemakaavaluonnoksen 230600 tuleviin asuinkortteleihin. Alueelta on lyhimmillään noin 50 m tulevan Kehäradan Kivistön aseman sisäänkäynteihin. Suunnittelualan pinta-ala on noin 5 ha.

### **1. Sopijapuolet**

#### **1.1 Vantaan kaupunki**

Asema tie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä Kaupunki).

#### **1.2 Kiinteistö Oy Vantaan Erikas, y-tunnus 0751311-4**

c/o Isänn.tsto Maikoski Oy  
Vernissakatu 6, 01300 VANTAA  
(jäljempänä Erikas)

#### **1.3 Skanska Talonrakennus Oy, y-tunnus 1772433-9**

PL 114, 00101 Helsinki

#### **1.4 YIT Rakennus Oy, y-tunnus 1565583-5,**

PL 36, 00621 Helsinki

Jäljempänä Skanska Talonrakennus Oy:stä ja YIT Rakennus Oy:stä käytetään yhdessä nimitystä ”Toteuttajat”.

### **2. Sopimusalue**

Sopimusalue käsittää Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) asemakaava ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon nro 231300, mukaisen alueen (jäljempänä Sopimusalue). Sopimusalue rajautuu luoteessa Ruusukvartsinkatuun, lounaassa Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie) kaakossa Kehäradan päälle rakennettavan Safiiriaukion kaakkoispuoleisiin asuinkortteleihin. Sopimusalue koostuu kortteleista 23131 ja 23132 sekä liikennealueesta sisältäen myös kevyen liikenteen katu rautatiealueen lisäksi. Sopimusalueen pinta-ala on noin 5 ha. Sopimusalue on merkitty liitekarttaan 1.

Sopimusalueen omistavat Kiinteistö Oy Erikas, jonka Vantaan kaupunki omistaa 100 %:sti, Vantaan kaupunki ja Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät. Sopimusalueen maanomistus on esitetty liitteessä 1a.

Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät ja Vantaan kaupunki ovat sopineet esisopimuksin tekemänsä asemakaavan 231300 voimaan tullessa kiinteistökaupan, jolla kaupunki saa omistukseensa Sandellien kuolinpesien omistamat sopimusalueella sijaitsevat maa-alueet.

Kaupunki ja Erikas tulevat tekemään sopimusaluetta koskevan toteuttamissopimuksen, jolla kaupunki saa asemakaavan 231300 voimaan tultua omistukseensa osan sopimusalueen korttelista 23132. Loppuosa korttelista 23132 tulee jäämään Erikaksen omistukseen. Näin ollen maanluovuttajina Skanska Talonrakennus Oy:lle ovat sekä Kaupunki että Erikas.

### 3. Sopimuksen lähtökohdat

Sopimusalue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) osoitettu tehokkaan asumisen alueeksi A1 ja rautatiealueeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.4.2011 ja kaupunginhallitus 11.4.2011 hyväksyi Marja-Vantaan ydinkeskustan alueelle asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600, joka perustuu kansainvälisen kutsukilpailun voittaneiden Arkkitehdit Harris-Kjisik Oy:n ehdotukseen. Luonnoksen pohjalta Kaupunki on valmistellut yhteistyössä Toteuttajien ja heidän palkkaamien konsulttien kanssa Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) asemakaava ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon nro 231300.

Kaupunginhallitus päätti 15.4.2013 kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.4.2013 tekemästä esityksestä asettaa asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231300 nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen tehtiin täsmennyksiä, Kaupunginhallitus päätti 7.10.2013 kaupunkisuunnittelulautakunnan 30.9.2013 tekemästä esityksestä asettaa uudeleen muutetun asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijaon nro 231300 nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavan osaltaan 24.2.2014 ja kaupunginhallitus 3.3.2014.

Asemakaavasunnittelu perustuu kestävän kehityksen eri osa-alueiden huomioimiseen.

### 4. Sopimuksen tarkoitus ja tavoite

Tällä sopimuksella sovitaan kaupunginhallituksen 5.3.2012 valitsemien Toteuttajien, Kaupungin ja Erikaksen kesken Sopimusalueen asemakaavan, rakentamisohjeen ja Taiteen konseptin suunnittelusta ja toteutuksesta sekä toteutettavien asuntojen tuottamisesta ja markkinoinnista sekä tonttien luovuttamisesta. Lisäksi tällä sopimuksella sovitaan alueen pysäköintijärjestelyistä sekä alueelle toteutettavasta jätteiden keräysjärjestelmästä aiheutuvista velvoitteista.

Yleisenä tavoitteena on toteuttaa osayleiskaavan mukaisesti, liikenteellisesti Kehärataan ja Kivistön asemaan tukeutuva tehokas asuntoalue ja laatia alueen asemakaava, rakentamisohje ja Taiteen konsepti yhteistyössä Toteuttajien kanssa.

Erityisenä tavoitteena on toteuttaa kestävän kaupunkisuunnittelun vaatimuksia, sisältäen mm. mahdollisuuden toteuttaa 2000-luvun urbaanin keskusta-asumisen erilaisia talotyyppejä. Kokonaisuuden tulee täyttää kaavaselostuksessa esitetyt Kivistön laatukriteerit ja mahdollistaa kohtuuhintainen asuntotuotanto.

Toteuttajat sitoutuvat toteuttamaan alueen rakennukset vastaavantasoisin suunnitelmin, joilla he osallistuivat valintamenettelyyn (kaupunginhallituksen päätös 5.3.2012).

### 5. Tehtäväjako

Toteuttajat toimivat heille osoitetuilla alueillaan Sopimusalueen toteuttajina ja vastaavat pääsääntöisesti oman alueen suunnittelusta, toteutuksesta ja markkinoinnista jäljempänä tässä sopimuksessa mainitulla tavalla. Selvytyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin kyse on valtion tukemasta asuntotuotannosta, hankkeiden toteutuksesta vastaavat ulkopuoliset rakennuttajat, joille Kaupunki ja/tai Erikas luovuttavat tontit tai tontille osoitettujen rakennuspaikkojen hallintaan oikeuttavat tontin määräosat suoraan, kuten kohdassa 6.3 on todettu.

Kaupunki laatii yhteistyössä Toteuttajien kanssa Sopimusalueen asemakaavan, rakentamisohjeen ja Taiteen konseptin. Kaupunki suunnitteluttaa ja rakennuttaa Sopimusalueen kunnallistekniikan kokonaisuudessaan.

Kaupunki ja Erikas luovuttavat Sopimusalueen tontit ja tontille osoitettujen rakennuspaikkojen hallintaan oikeuttavat tontin määräosat siten, kuin jäljempänä kohdassa 12 on esitetty.

Kaupungin perustama yhtiö Kivistön Putkijäte Oy (jäljempänä KPJ) vastaa alueen jätteen putkikeräysjärjestelmän suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja ylläpidosta siten, kuin jäljempänä 10. kohdassa on sovittu.

## **6. Suunnittelu- ja toteutusperiaatteet**

### **6.1 Kaavoitus, rakentamisohje ja Taiteen konsepti**

Kaupunki on laatinut yhteistyössä Toteuttajien ja konsulttien kanssa lopullisen asemakaavaehdotuksen ja tarvittavat selvitykset luottamuselintensä hyväksyttäväksi.

Kortteli- ja kohdekohtaisen suunnittelun pohjaksi Sopimusalueelle laaditaan rakentamisohje yhteistyössä sopijapuolten kesken sen jälkeen, kun tämä sopimus ja kaavaehdotus on hyväksytty.

Taide liitetään suunnitteluvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Korttelialueille laaditaan yhteistyössä sopijapuolten kesken Taiteen konsepti, joka ohjaa toteutussuunnittelua. Taiteen konsepti menee kaupunkikuvaneuvottelukuntaan ja rakennuslupajakseen yhdessä rakentamisohjeen kanssa.

Kaupunki vastaa kaavoituksen kustannuksista lukuun ottamatta Toteuttajien konsulttien kustannuksia.

### **6.2 Suunnittelu**

Sopimusalueen suunnittelu ja toteutus perustuvat asemakaavaan, yhteisiin laatukriteereihin, rakentamisohjeeseen ja Taiteen konseptiin. Suunnittelussa käytetään yhteisesti sovittuja, kokeneita suunnittelijoita, joilla on näyttöä korkealuokkaisesta ja ympäristöasiat huomioon otavasta suunnittelusta.

Rakennusten suunnittelussa on käytettävä pääsääntöisesti edellä mainittuja, asemakaava-suunnitteluun jo osallistuneita konsultteja.

Tekniset laatuvaatimukset on esitetty liitteessä 2.

### **6.3 Asuntorakenne**

Sopimusalueelle on toteutettava rahoitus- ja hallintamuodoiltaan monipuolista asuntotuotantoa ja pyrittävä alueen toteutuksessa mahdollisimman monipuoliseen huoneisto- ja asukasjakaumaan.

Koko Kivistön alueen alustava asuntotuotantomuotojakauma on seuraava, vuosittaiset vaihtelut voivat olla merkittäviä:

Vapaa-rahoitteinen omistusasuntotuotanto

50 %

|                                        |      |
|----------------------------------------|------|
| Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto   | 20 % |
| Vaparaohitteinen vuokra-asuntotuotanto | 15 % |
| Asumisoikeustuotanto                   | 5 %  |
| Erityisasuminen                        | 5 %  |
| Koerakentaminen                        | 5 %  |

Sopimusalueen asuntorakennusoikeudesta vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa saa olla enintään 50 % ja tuettua tuotantoa, johon lasketaan kaikki muu asuntotuotantomuoto, tulee olla vähintään 50 % Sopimusalueen asuntorakennusoikeudesta.

Kaupunki ja/tai Erikas pidättää itsellään, Sopimusalueen korttelista 23132 tontin nro 4 valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona tai muutoin Kaupungin päättäminä kohteina toteutettaviksi.

Toteuttajat sitoutuvat sopimaan Kaupungin kanssa asuntotuotannon kohdentamisesta Sopimusalueelle. Valtion tukeman tuotannon osalta Kaupunki ja/tai Erikas luovuttaa tontit suoraan lopullisille omistajille. Toteuttajakohtaisista asuntotuotantomuodoista sovitaan yhteistyöryhmässä esitettyihin osuuksiin pyrkien.

Mikäli joku toteuttajista rakentaa / rakennuttaa Sopimusalueella kohteen toiselle toteuttajalle tai ulkopuoliselle taholle, joka jää kohteen omistajaksi tai jolta toteuttajan perustama asunto-osakeyhtiö vuokraa tontin, voi Kaupunki ja/tai Erikas myydä tontin suoraan sen lopulliselle omistajalle.

### **Kohtuuhintaisuus**

Sopimusalueelle on toteutettava noin 20 % vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon kerrosalasta Kaupungin hyväksymään velattomaan enimmäismyyntihintaan. Tätä määräosuutta arvioitaessa otetaan huomioon saman toteuttajan asemakaava-alueelle 230 900 (Marja-Vantaan keskusta-asuminen 1) sijoittuva asuntotuotanto.

Näiden asuntojen tulee olla julkisesti myynnissä. Toteuttajayhtiön työntekijöiden on mahdollista ostaa näitä asuntoja vain omaan asumiskäyttöön tai siinä tapauksessa, että julkisella myynnillä ei kaikkia asuntoja ole varattu.

Samaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon periaatetta on tavoitteena noudattaa myös n. 30 % osuudessa vapaarahoitteisessa vuokratuotannossa pyrkien siihen, että kohtuuhintaisuus siirtyy asuntojen vuokriin.

Kaupunki ja/tai Erikas hyväksyy tapauskohtaisesti erillisessä tontinluovutus päätöksessä kohtuuhintaisuuden käytön ja määrittelee ko. kohteen enimmäismyyntihinnan.

## **6.4**

### **Alueen toteuttaminen**

Sopimusalue toteutetaan siten, että kunkin Toteuttajan ensimmäisen asuntorakentamiskohteen on käynnistytävä viimeistään yhden (1) vuoden sisällä asemakaavan voimaantulosta. Tämän jälkeen Toteuttajan on käynnistettävä vuosittain vähintään yksi asuinkohde. Kaikki kohteet on oltava rakenteilla viimeistään kuuden (6) vuoden kuluttua kaavan voimaantulosta. Mikäli rakentaminen jostain syystä viivästyy Toteuttajasta riippumattomista syistä, pidennetään edellä mainittua kuuden (6) vuoden aikaa viivästyksen vaatimalla ajalla. Alustavat rakentamisen aloitusvuodet rakennuksittain/tonteittain on esitetty liitteessä 3 oletuksena, että asemakaava tulee voimaan keväällä 2014.

Mikäli joku Toteuttajista perustelluista syistä luopuu tonttivarauksestaan tai ei pysty aloittamaan tontin rakentamista sovitussa aikataulussa, Kaupunki valitsee ko. tontille toteuttajan. Sen lisäksi, mitä jäljempänä kohdassa 12 on sanottu kortteliin 23132 toteutettavien auto-paikkojen korvaamisesta, luopujalla ei ole oikeutta saada mitään korvauksia suunnittelu- ja muista ko. tonttiin kohdistuvista kustannuksista ja maksuista.

Mikäli joku Toteuttajista kieltäytyy ilman perusteltua syytä toteuttamasta tonttia/tontteja, niin Kaupunki ja/tai Erikas voi kieltäytyä myymästä sille muita tontteja Sopimusalueella. Näin vapautuvan tontin/tontit Kaupunki ja/tai Erikas voi myydä vapaasti kolmannelle osapuolelle, joka voi olla myös joku Toteuttajista.

Sopimusalueella kadun varressa saadaan maantasokerroksessa toteuttaa asemakaavan sallimaa liike-, työ- ja palvelutilojen rakentamista. Näiden tilojen rakennusoikeus tulee vastikkeetta asemakaavassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavassa asuinkortteleissa ah-merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla rakennukset tulee kadunpuoleisilla osilla suunnitella ja toteuttaa jo rakennusvaiheessa sellaiseen valmiustasoon, että ne voidaan ottaa myöhemmin liike- ja palvelutilakäyttöön ilman teknisiä rajoituksia.

Kaupungin ja/tai Erikaksen itselleen varaamien eteenpäin myytävien tonttien ja muissa tapauksissa kolmansille myytävien tonttien osalta Kaupunki sitouttaa ostajan noudattamaan tämän sopimuksen periaatteita.

## 6.5

### Kvartsiraitin päälle rakentaminen

Asemakaava sallii korttelin 23131 tonteille 1 ja 4 rakennettavien rakennusten ulottamisen Kvartsiraitin (asemakaavamääräys ”pp”) päälle ulokkeina. Asemakaavassa ulokkeet on osoitettu merkinnällä ”u” (uloke). Asemakaavassa molempien tonttien kohdalla oleville ulokkeille on osoitettu erilliset rakennusoikeudet.

Kaupunki ja Erikas antavat tällä sopimuksella Toteuttajille oikeuden ulottaa rakennus asemakaavan osoittamalle ulokkeelle. Ullokkeella sijaitsevien rakennusten ylläpidosta ja peruskorjauksista vastaavat korttelin 23131 tontit 1 ja 4 kummatkin omalta kohdaltaan.

Edellä mainituista oikeuksista osapuolet tekevät erilliset sopimukset tässä mainittujen periaatteiden mukaan. Kehäradan varressa korttelissa 23131 sijaitsee väliaikainen, vaiheittaista rakentamista palveleva jätevedenpumppaamo sekä lyhyt osuus pumppaamon paineviemäriä ja vesijohtoa, joka voidaan poistaa toiminnasta Piispankylän jätevedenpumppaamon valmistuessa.

Toteutuksessa on varauduttava siihen, että nämä väliaikaiset vesihuollon rakenteet voivat olla toiminnassa 31.8.2014 saakka, korttelin 23131 toteuttaja voi kustannuksellaan tehdä väliaikaisia siirtoratkaisuja ilman vesihuollon merkittäviä keskeytyksiä. Kehäradan urakka-alue sijoittuu korttelien 23131 ja 23132 alueelle liitteen 8 mukaisesti. Kehäradan urakka-alueelle pääsee töihin arviolta 1.12.2014. Sopijapuolet neuvottelevat Kehäradan urakoitsijan kanssa ja pyrkivät siihen, että rakennustyöt voitaisiin aloittaa aikaisemmin korttelin 23131 tontilla 1. Samoin menetellään korttelin 23132 kohdalla, mikäli Kehäradan töiden ja Toteuttajan rakennustöiden yhteen sovittaminen sitä edellyttää.

## 7.

### Yhteistyöryhmä

Sopimusalueen suunnittelun ja rakentamisen ohjausta ja koordinoitua varten perustetaan yhteistyöryhmä. Kaupunki, Erikas, Toteuttajat ja alueelle perustettavat yhtiöt nimeävät omat edustajansa yhteistyöryhmään, ja kaupunki nimeää yhteistyöryhmän puheenjohtajan.

Yhteistyöryhmässä käsitellään mm:

- suunnittelun ja rakentamisen seuranta
- alueen kokonaisilme ja yhdessä valittujen laatuksiteereiden toteutuminen
- asuntojen rahoitus- ja hallintamuodot ja asuntotakauma sekä kohtuuhintaisen asuntotakaannon jakautuminen Toteuttajien kesken
- kunnallistekniikan rakentamisaikataulu
- rakennuspaikkojen rakentamisohje
- taiteen konsepti
- markkinointitilanne
- pysäköintijärjestelyt
- putkijätejärjestelmän rakentamisen koordinointi
- uusien palvelujen mahdollistaminen valokuituverkon avulla

Toteuttajat osallistuvat Yhteistyöryhmässä edellä mainittujen tavoitteiden toteuttamiseen sekä omalta osaltaan edesauttavat kaupungin tavoitteiden ja teemojen toteutumista Kivistön alueella.

Yhteistyöryhmän tehtävänä on myös ohjata alueen suunnittelua ja toteutusta siten, että Kaupungin ja Toteuttajien yhdessä valmistelemat tavoitteet alueen hyvästä kaupunkikuvasta ja laatuasosta toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla. Tehtävänä on myös sovittaa yhteen eritasoiset suunnitelmat ja varmistaa toteutuksen oikea ajoitus.

Yhteistyöryhmä laatii vuosittain tavoiteohjelman, jossa sovitaan seuraavan vuoden toteutus- aikataulusta sekä asuntojen rahoitus- ja hallintamuoista.

## 8. Kunnallistekniikka

Kaupunki suunnittelee ja rakentaa kustannuksellaan alueen kunnallistekniikan soveltaen Kuntatekniikan ja joukkoliikennejaoston 22.11.2011 § 8 toteutussuunnittelun pohjaksi hyväksymää DesignManualia ja yleisiä vantaalaisia suunnitteluohjeita ja periaatteita.

Kaupunki pyrkii myötävaikuttamaan mm. tilapäisten ajoyhteyksien ja työmaan vesihuolto- liittymien sijoittamisen osalta siten, että ensimmäisten rakennuspaikkojen asuintalojen rakentamisen aloittamiseen on valmius kuuden (6) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta lukien, kuitenkin aikaisintaan 30.11.2014. Korttelissa 23131 väliaikaisen pumppaamon ja vesihuollon rakenteiden toiminta on oltava mahdollista 31.8.2014 saakka, kuten 6.5 kohdassa on kerrottu.

Kaupunki rakentaa Safiirikujan liikennöitävään kuntoon sekä vesihuollon runkolinjastot johdosiirtoineen katualueilla 12 kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Korttelialueen sisäiset vesihuoltolinjat kuuluvat maanomistajalle.

Timanttikuja rakennetaan 12 kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja kun maanomistajat ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Safiiripolun rakentaminen pyritään sovittamaan yhteen tonttien rakentamisen aikatauluihin.

Kaupunki toteuttaa alueen viimeistelytyöt alueen talonrakennustöiden valmistuttua.

## 9. Vesijohto-, viemäri-, kaukolämpö- ja valokuituverkkoon liittyminen

Sopimusalueelle toteutettavat tontit ja rakennukset tulee liittää yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä hulevesiviemäriin. Liittyminen vesijohto- ja viemäriverkkoon tapahtuu liittymishetkellä voimassaolevin tavanomaisin liittymisehdoin, ja liittyjä suorittaa kaupungissa toimivalle vesihuoltolaitokselle liittymishetkellä toimivaltaisen viranomaisen

vahvistamat kulloinkin voimassa olevat liittymismaksut. Korttelialueen sisäiset vesihuoltolinjat kuuluvat maanomistajalle.

Vesihuoltolaitos perii vesijohtovedestä toimivaltaisen viranomaisen vahvistamaa kulloinkin voimassaolevaa kulutusmaksua ja jätevesimaksulain mukaista käyttömaksua. Mikäli nykyinen käytäntö muuttuu, sovelletaan myös sopimusalueella muuttuneita maksuja.

Osapuolet sitoutuvat liittämään alueen rakennukset kaukolämpöverkkoon kustannuksellaan. Rakennusten ja käyttöveden lämmitys on toteutettava pääosin kaukolämmöllä. Rakennusten lämmityksen kaukolämmönliittymisvelvoitteesta voidaan luopua, jos rakennukset toteutetaan energiataloudeltaan vähintään rakentamisaikakohdan mukaisina ns. lähes nollaenergiataloina tai niiden pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä.

Maalämpöä tuottavien kallioreikien poraaminen on Sopimusalueelle kiellettyä.

Kivistöön on tutkittu myös koko kaupunginosan kattavaa valokuituverkko-ratkaisua, joka mahdollistaisi täysin uudenlaisten, asukkaille ja muille toimijoille (yritykset, kolmas sektori jne.) suunnattujen palvelujen tuottamisen. Verkon avulla on tarkoitus lisätä asumismukavuutta, turvallisuutta, yhteisöllisyyttä ja viihtyvyyttä kehittämällä uusia, käyttäjän tarpeista lähtöisin olevia palveluita. Tavoitteena on myös mahdollistaa kaupungin toimesta tapahtuva, esimerkiksi sosiaali- ja terveyssektorin palvelujen tarjoaminen kuntalaisille. Alueen kiinteistöjen on liityttävä tähän kaupungin tai kaupungin nimeämän tahon ylläpitämään valokuituverkkoon. Mahdollisista liittymiskustannuksista neuvotellaan ja sovitaan yhteistyöryhmässä myöhemmin.

## 10.

### Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Kivistön keskustan alueelle on päätetty rakentaa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut kaupunginhallituksen päätöksen nojalla Kivistön Putkijäte Oy -nimisen yhtiön (jäljempänä KPJ) vastaamaan putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta (kaupunginhallituksen päätös 7.10.2013 §22 (Liite 7a) ja kaupunginvaltuuston päätös 14.11.2013 §5 (Liite 7b).

Toteuttajat sitoutuvat liittymään alueelliseen putkikeräysjärjestelmään ostamiensa tonttien osalta merkitsemällä KPJ:n B-sarjan osakkeita kortteleissa 23131 ja 23132 sijaitsevien tonttien asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavalla määrällä ( $1 \text{ osake/k-m}^2$ ), yhden osakkeen merkintämaksu on arviolta  $40 - 65 \text{ €/k-m}^2$

- kortteli 23131:  $5200+4300+1500+1040+1470+1500+2050+1880+4500+4500 +560$  ja  $+630 \text{ k-m}^2$  (ulokkeet) =  $29\,130 \text{ k-m}^2$
- kortteli 23132:  $2350+2350+2350+2350+5800+2700 = 17\,900 \text{ k-m}^2$
- korttelin 23132 tontti 4 ( $4100 \text{ k-m}^2$ ) jää Kaupungille/Erikakselle, jonka osoittama taho vastaa osakkeiden merkinnästä ja merkintämaksusta

Toteuttajat sitoutuvat putkikeräysjärjestelmän kiinteistöliittymän tontin sisäpuolisen osuuden rakentamiseen ja velvoitteisiin siten, kuin liitteenä olevassa Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimukseen sisällytettävä Kiinteistö liittymien urakkarajauksessa (liite 4) on osoitettu Tilaa sarakkeessa. Kiinteistöliittymän määrittelyn on esitetty liitteessä 5.

Kiinteistöliittymän suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä Kivistön Putkijäte Oy:n ohjeiden mukaisesti. Kiinteistöliittymä siirtyy valmistuttuaan Kivistön Putkijäte Oy:n haltuun ja omistukseen, jonka jälkeen Kivistön Putkijäte Oy vastaa kiinteistöliittymän ylläpidosta.

Korttelia 23131 on arvioitu palvelevan kolme (3) putkikeräysjärjestelmän syöttöasemaa ja korttelia 23132 on arvioitu palvelevan kolme (3) putkikeräysjärjestelmän syöttöasemaa. Syöttöasemat on osoitettu liitteessä olevassa syöttöaseman määrää ja sijaintia koskevassa kartassa (liite 6). Toteuttajat toimittavat liitteen, mikäli eivät ole sitä toimittaneet. Toteuttajat sitoutuvat siihen, että kiinteistöliittymien käytön edellyttämistä rasitteista sovitaan erikseen kummankin korttelin tonttien kesken.

Putkikeräysjärjestelmän käytöstä KPJ tulee perimään yhtiöjärjestyksen mukaista käyttö- ja perusmaksua.

Toteuttajat sitoutuvat tekemään KPJ:n kanssa kaupunginhallituksen päätöksessä 7.10.2013 §22 (liite 7a) mainitut kaikki sopimukset päätöksessä mainitussa aikataulussa.

KPJ vastaa väliaikaisen jätteenkeräyksen järjestämisestä kunnes putkikeräysjärjestelmä otetaan käyttöön. Toteuttajien on myötävaikutettava väliaikaisten jäteastioiden sijoittamiseksi tarvittaessa tontille. Jäteastioita varten ei tarvitse rakentaa erillistä jätehuonetta.

Toteuttajien on rakennettava kiinteistöihin korttelikohtaiset kierrätyshuoneet suurikokoisen sekajätteen, lasin ja pakkausmetallin keräystä varten. Jätehuoneiden koko on mitoitettava HSY:n ohjeiden mukaan, jätehuoneen koko noin 500 - 750 asukasta varten on noin 3,3 x 6,8 m<sup>2</sup> ja 250 - 500 asukasta varten noin 3,3 x 5,9 m<sup>2</sup>. HSY:n ohjeiden mukaan kierrätyshuoneeseen tulee sijoittaa vesipiste sekä lattiakaivo mikäli tila on lämmin. Kierrätyshuone tulee mitoittaa siten, että jäteastia voidaan ottaa tyhjennettäväksi ilman että toista jäteastiaa tarvitsee siirtää. Jätteiden tyhjennyskustannuksista vastaa KPJ.

Kierrätyshuoneen oven kohdalla tulee olla riittävä tila jäteautolle ja se tulee varustaa asiaan kuuluvien liikennemerkkein jäteauton sujuvan liikennöinnin varmistamiseksi. Alueen kantavuus sekä rakenne tulee ottaa huomioon alueella, jolla jätteenkeräysautot tulevat ajamaan. Sijoitettaessa kierrätyshuone kerrostalon alimpaan kerrokseen ovi on kadun suuntaan, ei sisäpihalle.

## 11. Pysäköintijärjestelyt

Kivistön keskustan asemakaavasuunnittelu perustuu asukaspysäköinnin järjestämiseen keskitetysti ja pääosin erillisiin pysäköintitaloihin. Sopimusalueen korttelien 23131 ja 23132 Toteuttajat rakentavat kaikki korttelien tarvitsemat autopaikat asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisesti omistamiinsa kortteleihin. Toteuttajat perustavat kumpikin omaan kortteliinsa pysäköinnin hallinnointia varten erillisen yhtiön tai muun vastaavan yhteisömuutoksen, joka hallinnoi ja mahdollisesti Toteuttajien harkinnan mukaan myös suunnittelee, rakennuttaa, hankkii koko korttelin asukaspysäköintiä. Pysäköintilaitoksien suunnittelussa ja toteutuksessa on varauduttava sähköautojen latausmahdollisuuteen tulevaisuudessa (sähkökeskuksissa ym).

Korttelin 23132 autopaikat tulee sijoittaa asemakaavamääräysten mukaisesti korttelin LPA - tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Skanska Talonrakennus Oy perustaa pysäköintiyhtiön (myöhemmin Yhtiö) ja rakentaa pysäköintilaitoksen. Yhtiön tulevat omistamaan kaikki korttelin 23132 asunto-/kiinteistöyhtiöt, jotka sijoittavat asemakaavan mukaisesti autopaikkansa LPA-tontille, Yhtiön omistus jakaantuu korttelin 23132 asunto-/kiinteistöyhtiöiden kesken laitokseen sijoitettavien autopaikkojen suhteessa.

Korttelissa 23132 tontin 4 autopaikat on luovutettava Vantaan kaupungin myöhemmin osoit-  
tamalle toteuttajalle YSE 1998 47§:n mukaisesti määräytyvään omakustannushintaan, kui-  
tenkin enimmillään ARAn hyväksymään enimmäishintaan. Luovutuksessa noudatetaan  
edellä sovittuja ehtoja niin, että tontin 4 tuleva omistaja saa lunastamiaan autopaikkoja vas-  
taavan määrän Yhtiön osakkeita. Luovutettavien autopaikkojen rakennus- ja maksuaikataulu  
sovitaan tontin 4 saajan kanssa niin, että autopaikat ovat käytettävissä tarvittavassa aikatau-  
lussa. Autopaikkojen käyttäjät vastaavat niiden käyttökustannuksista.

Kaupunki ja/tai Erikas luovuttaa pysäköintilaitoksen tontin suoraan Yhtiölle 1. asuntotontin  
tai rakennuspaikan hallintaan oikeuttavan tontin määräosan luovutuksen yhteydessä. Kau-  
punki ei tule missään olosuhteissa omistamaan rakennettuja autopaikkoja.

Mikäli Toteuttajat eivät jostain syystä toteuta heille varattuja tontteja ja Kaupunki ja/tai Eri-  
kas luovuttaa tontin/tontit kolmannelle, sitoutuu Kaupunki ja/tai Erikas siihen, että Kaupun-  
ki ja/tai Erikas velvoittaa kolmannen hankkimaan kaikki luovutettavalle tontille kuuluvat ra-  
kennetut autopaikat ja maksamaan niistä Toteuttajalle hinnan, joka vastaa ao. autopaikkojen  
lukumäärän mukaan määräytyvää osuutta toteutettujen autopaikkojen kokonaiskustannuk-  
sesta. Edellä mainitussa tapauksessa autopaikoista maksettava kustannus ei ole sidottu mi-  
hinkään indeksiin eikä siinä huomioida arvonalennusta (poistoa). Kaupunki ja/tai Erikas ei  
sitoudu mihinkään aikatauluun tonttien luovuttamisessa kolmannelle.

Ennen pysäköintilaitoksen valmistumista tilapäisiä autopaikkoja voidaan sijoittaa kortteli-  
alueiden rakennusaloille viranomaisten niin salliessa. Tällä sopimuksella Kaupunki ja Eri-  
kas sitoutuvat antamaan oikeuden käyttää omistamiaan/hallinnoimiaan tontteja tilapäiseen  
pysäköintiin ja tästä oikeudesta osapuolet tekevät erillisen sopimuksen tässä mainittujen pe-  
riaatteiden mukaisesti.

## 12. Tonttien luovuttaminen

Toteuttajat tai niiden toimesta perustetut yhtiöt tai Toteuttajien osoittamat tontin omistajaksi  
tulevat sijoittajat ostavat asuntorakennustontit tai rakennuspaikkojen hallintaan oikeuttavat  
tontin määräosat Kaupungilta ja/tai Erikakselta siten, että ensimmäinen tontti/määräosa on  
ostettava viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutok-  
sen sekä tonttijaon nro 231300 voimaantulosta, kuitenkin aikaisintaan 1.8.2014 ja seuraavat  
tontit/määräosat aina vuoden (1) kuluttua edellisen tontin ostosta. Toteuttajalla on oltava  
kohde rakenteilla toteutusalueella ennen, kuin Kaupunki ja/tai Erikas myy sille seuraavan  
tontin/määräosan. Kaupungista, Erikaksesta ja Toteuttajasta riippumattomat viivästykset  
(esim. rakennuslupien lainvoimaisuus) rakentamisen aloittamisessa otetaan huomioon to-  
teuttamisen aikatauluja arvioitaessa.

Valtion tukemaa asuntotuotantoa toteuttavalle osoitettavat tontit tai rakennuspaikkojen hal-  
lintaan oikeuttavat tontin määräosat Kaupunki ja/tai Erikas myy suoraan valtion tukeman  
asuntotuotannon toteuttajille. Toteutuksessa noudatetaan ARA:n ohjeita ja määräyksiä.

Rakennuspaikkojen hallintaan oikeuttavien tontin määräosien suuruus määräytyy siinä suh-  
teessa, kun rakennuspaikalle asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus muodostaa tontin ko-  
konaisrakennusoikeudesta. Hallinnanjakosopimus laaditaan ensimmäisen luovutuksen yh-  
teydessä.

Tontit tai rakennuspaikkojen hallintaan oikeuttavat tontin määräosat luovutetaan luovutus-  
hetkellä voimassa olevin kaupunginhallituksen hyväksymin asuntotonttien luovutusehdoin  
huomioon ottaen, mitä kohdassa 6.4 on sovittu. Valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitet-  
tavat tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla ja muuhun tuotantoon osoitet-  
tavat tontit seuraavin periaattein:

Vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan siten, että kerrosneliömetrihintana käytetään luovutusvuoden ARA:n hyväksymää enimmäishintaa lisättynä 10 %:lla kolmen ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Tämän jälkeen aikaisempaa myyntihintaa korotetaan 10 %:lla, tämä korotus kattaa seuraavat kolme vuotta.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon, muuhun kuin valtion tukemaan erityisasumiseen ja koerakentamiseen, luovutettavat tontit hinnoitellaan siten, että kerrosneliömetrihintana käytetään luovutusvuoden ARA:n hyväksymää enimmäishintaa 5 %:lla korotettuna.

Ennen tonttien luovuttamista on saatava yhteistyöryhmän hyväksyntä tonttia koskeville suunnitelmille.

Tonttien 23131/1 ja 4 luovutushintaan lasketetaan mukaan tontilla olevan rakennusoikeuden lisäksi myös ko. tontin kohdalla olevalle ulokkeelle osoitettu rakennusoikeus ("u").

Toteuttajien tulee ottaa suunnitelmissaan huomioon junaliikenteestä aiheutuva melu ja tärinä sekä asentaa rakenteisiin suunnitelmien edellyttämät tärinävaimentimet ja toteuttaa tarvittavat meluntorjuntaratkaisut. Tärinävaimentimet tms. jäävät Toteuttajien omistukseen ja kunnossapitoon. Tärinän ja melun vaimentimien sekä Kehäradan viereisen kallion rikkonaisuuden aiheuttamista lisäkustannuksista on sovittu Toteuttajien kanssa seuraavaa:

- (a) Korttelin 23131 tonttien yhteishintaa alennetaan 120 000 euroa tärinän ja melun vaimennuksen sekä Kehäradan viereisen kallion rikkonaisuuden aiheuttamista lisäkustannuksista. Tässä korttelissa tärinän ja melun vaimennukselle on erityiset tarpeet, koska osa rakennuksista on perustettu Kehäradan siltarakenteiden päälle (poikkileikkaus siltarakenteiden kunnossapitovastuuraajoista liitteenä 9).
- (b) Kun korttelin 23132 suunnitelmat ovat valmistuneet riittävän pitkälle, sopivat Kaupunki ja korttelin 23132 toteuttaja hinnanalennuksen määrän. Määrä perustuu samoihin syihin, kuin korttelin 23131 kohdalla eli tärinän ja melun vaimennuksen sekä Kehäradan viereisen kallion rikkonaisuuden aiheuttamiin lisäkustannuksiin. Todetaan tässä yhteydessä, että rakennukset sijaitsevat eri kortteleissa eri lailla, eivätkä ne korttelissa 23132 ulotu Kehäradan siltarakenteiden päälle.

Hyvitykset huomioidaan kertakorvauksena kummankin korttelin ensimmäisessä tonttikaupassa. Ensimmäisen Tonttikaupan ja lisäkustannuksista myönnetyn hyvityksen jälkeen Kaupunki ei ole enää miltään osin vastuussa hyvitystä koskeneista seikoista. Kaupunki ei ole vastuussa myöskään mahdollisten kolmansien osapuolten myöhemmin esittämistä vaateista.

### 13. Tonttien muodostaminen

Tonttijako laaditaan asemakaavan yhteydessä. Erillinen tonttijako voidaan laatia Toteuttajien niin vaatiessa myöhemmin. Kuluista vastaa silloin se toteuttaja, jonka vaatimuksesta erillinen tonttijako laaditaan.

Toteuttajille tai niiden toimesta perustettaville yhtiöille luovutettavat tontit myydään rekisteritontteina tai rekisteritonttiin kohdistuvina rakennuspaikan hallintaan oikeuttavina tontin määräosina, ellei tonttien lohkominen ole omistussuhteista johtuen mahdotonta. Kiinteistönmuodostamiskuluista vastaa Toteuttajat.

Mikäli tontteja ei ole lohkottu rekisteritonteiksi, niin ne myydään Toteuttajille tai niiden toimesta perustettaville yhtiöille määräalana/määräaloina ja Toteuttaja tai niiden toimesta perustettavat yhtiöt lohkovat tonttinsa itse.

#### **14. Alueen yleismarkkinointi**

Kivistön alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään Kaupungin, Toteuttajien sekä Kivistön muiden toteuttajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Toteuttaja on velvollinen tuomaan esille ja markkinoimaan kohteitaan alueelle tai Tikkurilaan mahdollisesti perustettavassa näyttelytilassa sekä perustettavilla Kivistön Internet-sivuilla. Toteuttaja on velvollinen toimittamaan kohteidensa sähköisen 3D-mallin ja luovuttamaan oikeuden malliin kaupungille myöhemmin yhteisesti sovittavassa yleisessä formaatissa. Kaupungin tai muun toimijan on tarkoitus ylläpitää mallia koko Kivistön keskusta-alueesta.

Toteuttajalla on oikeus käyttää ilman Kaupungin erillistä suostumusta myöhemmin Kaupungin ja Toteuttajien yhdessä laatimaa Kivistön viestintä- ja markkinointiaineistoa kohteensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan Tontin osalta aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy asemakaavassa Tontille osoitettujen rakennusoikeuksien mukaan siten, että korvauksena suoritetaan  $2,00 \text{ €/k-m}^2 + \text{alv}$ . Korvaukset erääntyvät maksettavaksi tonttikohtaisesti aina kutakin tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden (1 kk) aikana kauppakirjan allekirjoituksesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan Kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien toteuttajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

Toteuttajilla on oikeus käyttää Sopimusaluetta omiin kohde- ja yleismarkkinointitarpeisiin asuntomessujen aikana kesällä 2015

#### **15. Muutokset sopimukseen ja riitaisuuksien ratkaiseminen**

Mikäli olosuhteissa lainsäädännön johdosta tai muutoin aiheutuu huomattavaa tarvetta muuttaa tai täydentää tätä sopimusta, ja joku tämän sopimuksen osapuolista esittää sopimuksen muuttamista tai täydentämistä, tulee kaikkien osapuolten aloittaa sopimusneuvottelut.

Tämän sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista koskevat riitaisuudet, joista sopijapuolet eivät pääse keskenään yksimielisyyteen, on jätettävä Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

#### **16. Sopimuksen voimaantuloa ja raukeaminen**

Tämä sopimus tulee voimaan sen allekirjoitushetkellä. Sopijapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen ehtojen täyttämistä, kun asemakaava- ja asemakaavan muutos sekä tonttijako nro 231300, Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa), on tullut voimaan.

Sopimus on voimassa 31.12.2019 saakka, ellei sopijapuolten kesken toisin sovita. Sopimus raukeaa kuitenkin viiden (5) vuoden kuluttua sen voimaan tulosta, mikäli sopimusaluetta koskeva asemakaava ei ole tullut sitä ennen voimaan.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että tällä sopimuksella ei voida määrätä kaavoituksen lopputulosta. Sopijapuolilla ei ole tämän sopimuksen perusteella oikeutta minkäänlaisiin korvauksiin siinä tapauksessa, että tämä sopimus raukeaa.

Tätä yhteistoimintasopimusta on laadittu viisi (5) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kiinteistö Oy Vantaan Erikakselle, yksi jokaiselle Toteuttajalle (2) ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 31. päivänä maaliskuuta 2014

**Vantaan kaupungin**  
puolesta valtakirjalla



Irene Varila  
lakimies

**Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen**  
puolesta asemavaltuutuksella



Kai Ketelimäki  
toimitusjohtaja

**Skanska Talonrakennus Oy:n**  
puolesta valtakirjalla



Olli Metsäranta

**YIT Rakennus Oy:n**  
puolesta asemavaltuutuksella



Antti Inkilä



Jussi Järvelä

#### LIITTEET:

- |           |                                                                                 |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Liite 1:  | Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) sopimusalue                 |
| Liite 1a: | Vantaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen maanomistus                |
| Liite 2:  | Tekniset laatuvaatimukset                                                       |
| Liite 3:  | Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa), rakentamisen aloitusvuodet |
| Liite 4:  | Kiinteistöliittymien urakkarajaukset                                            |
| Liite 5:  | Kiinteistöliittymän määritelmä                                                  |
| Liite 6:  | Arvio syöttöasemista                                                            |
| Liite 7a: | Kaupunginhallituksen päätös 7.10.2013 §22                                       |
| Liite 7b: | Kaupunginvaltuuston päätös 14.11.2013 §5                                        |

Liite 8 Kehäradan urakka-alueesta aiheutuva rajoite työn aloitukselle  
Liite 9 Poikkileikkaus siltarakenteiden kunnossapitovastuun rajoista

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Irene Varila valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta, toimitusjohtaja Kai Ketelimäki asemavaltuutuksella Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen puolesta, Olli Metsäranta valtakirjalla Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta ja Antti Inkilä sekä Jussi Järvelä asemavaltuutuksella YIT Rakennus Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän yhteistoimintasopimuksen Kivis-tön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) toteuttamiseksi ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 31. päivänä maalikuuta 2014



Julkinen kaupanvahvistaja

Ville Vistbacka  
toimitusinsinööri  
0927118