

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA / Asemakaavamuutos nro 002209

SATOhousing Oy on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen Martinlaakson (17.) kaupunginosassa korttelin 17578 tontille nro 7 (kiinteistötunnus 92-17-578-7, jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 133 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 22.10.1979) sopimusalue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten (AR) korttelialueeksi. Sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3160 k-m², josta on toteutettu 3512 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutoksella nro 002209 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 11 700 k-m² ja käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi, josta 100 k-m² pitää käyttää liike-, toimisto-, palvelu-, työ- tai yhteistilaksi. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta 8540 k-m². Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja.

Sopimusalueelle rakennetaan huoneistojakaumaltaan monipuolista asuntotuotantoa. Yhtiö sitoutuu rakentamaan sopimusalueelle vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja toteuttamaan asuntorakentamisen rakennusoikeudesta vähintään 40 prosenttia vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Asemakaavamuutokseen nro 002209 liittyen Yhtiö sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat neuvotelleet kunnallistekniikan korvauksista. Tällä sopimuksella Kaupunki ja Yhtiö sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a§:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **SATOhousing Oy** (Y: 2236053-3),
PL 401, 00601 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen nro 002209 mukaista käyttöä varten rakennetaan uusi kevyen liikenteen väylä sopimusalueen eteläreunaan Lintukallionpolun ja Kukintien välille. Kaupunki rakentaa em. kevyen liikenteen väylän liikennöinnin mahdollistavaan tasoon asemakaavamuutoksen nro 002209 voimaantulon jälkeen Yhtiön pyynnöstä 24 kuukaudessa, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomista syistä. Kevyen liikenteen väylän viimeistelyt sovitetaan toteutettavaksi samanaikaisesti sopimusalueen talonrakennushankkeiden valmistumisen yhteydessä.

Yhtiö suunnittelee ja toteuttaa Lintukallionpolun pelastusliikenteen edellyttämään tasoon (ml. pelastusajoneuvojen nostopaikat) Kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti Kaupungin valvonnassa. Yhtiö luovuttaa Kaupungille Lintukallionpolun vähintään sorapintaisena siinä vaiheessa kun Kaupunki tarvitsee sen

yleisen liikenteen käyttöön. Kaupunki toteuttaa Lintukallionpolun viimeistelyt (kestopäällysteet ja valaistuksen). Yhtiö vastaa Lintukallionpolun kunnossapidosta siihen saakka kun se on kaupungille luovutettu. Lintukallionpolulle sijoitettaville pelastusajoneuvojen nostopaikoille on haettava kaupungininsinöörin lupa. Pelastusajoneuvojen nostopaikkojen kunnossapito jää Yhtiön vastuulle kaupungininsinöörin lupaehdojen mukaisesti.

Yhtiö vastaa Lintukallionpolulle rakennettavasta hulevesiviemäristä. Hulevesiviemäri on rakennettava Kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti HSY:n valvonnassa. Yhtiön tulee ennen tämän kunnallistekniikan sopimuksen allekirjoittamista erikseen sopia HSY:n kanssa hulevesiviemäriin rakentamisesta ja luovutuksesta.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **1 578 740** euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan kaupungille kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **789 370** euroa maksetaan välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002209 tultua voimaan,
- 2. erä määrältään **789 370** euroa maksetaan 24 kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen voimaantulosta.

Maksuerät suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan **1 578 740** euron suuruisen turvaavan vakuuden (kotimaisen pankkilaitoksen omavelkainen pankkitakaus) tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi ja vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue 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 vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos nro 002209 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos nro 002209 ole tullut voimaan 31.12.2015 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002209, 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** ja **SATOhousing Oy** tekemään kohdassa B.I määriteltujen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B. I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002209 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

SATOhousing Oy (Y: 2236053-3),
PL 401, 00601 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

Luovutuksen saaja:

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

Luovutuksen kohde:

N. 1805 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin 17. (Martinlaakson) kaupunginosan korttelin 17578 tontista 7 (kiinteistötunnus 92-17-578-7, jäljempänä Määräala). Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Määräala on asemakaavamuutoksen nro 002209 mukaista katualuetta.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

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

Kiinteistöä 92-17-578-7 rasittaa rasiustodistuksen mukaan kiinnitykset. Yhtiö suostuu siihen, että Kaupunki poistaa kiinnitykset Kaupungille luovutettavalta Määräalalta ja luovuttaa Kaupungille kaupantekotilaisuudessa sellaiset asiakirjat, joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

- 3.2 Luovuttaja 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

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 lainhuutotodistus, rasiustodistus, 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. Määräalalla sijaitseville yksityisille kaapeleille ja johdoille tulee hakea sijoituslupa kaupungin

kuntatekniikan keskuksesta. Mikäli määrälalla on kaupungille kuuluvia johtoja ja kaapeleita, kaupunki vastaa niiden mahdollisista siirtokustannuksista pois lukien pelastustien ja hulevesiviemäriin rakentamisesta johtuvat siirrot. Kaupungin toteutusvastuulla olevalla alueella sijaitsevien jätevesiviemäriin ja vesijohtoon mahdollisista siirroista vastaa Kaupunki. Jätevesiviemäri ja vesijohto on osoitettu ohjeellisesti liitteessä B2.

7. MAAPERÄ

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

Tällöin Luovuttaja 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 asemakaavamuutoksen nro 002209, 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 osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määrälaa 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 Vantaan kaupungille, yksi SATOhousing Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla . päivänä kuuta 201X

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

SATOhousing Oy:n
puolesta

LIITTEET

- Liite A1: Sopimusalue
- Liite B1: Määräalan luovutus
- Liite B2: Kaupungin toteutusalueella sijaitsevat jätevesiviemäri ja vesijohto

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Irene Varila valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja NN SATOhousing Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja B. Esisopimuksen määräalan kaupasta 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 . päivänä kuuta 201X

Julkinen kaupanvahvistaja