

VA 4363/2016

MAANKÄYTTÖSOPIMUS /A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA JA C. ESISOPIMUS OSAKKEIDEN KAUPASTA / Phof Oy Ab / LehtoGroup Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266

Phof Oy Ab on hakenut asemakaavan muutosta, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002266 alueelle, joka koostuu korttelista 16131. Asemakaavamuutoksen nro 002266 mukainen kaava-alue rajautuu idässä Hämeenlinnanväylään ja lännessä Kaivokselantiehen. Asemakaavamuutos-alue on Phof Oy Ab:n ja Sarlin Group Oy Ab:n omistuksessa. Phof Oy Ab:n omistuksessa olevat, asemakaavamuutosalueella sijaitsevat alueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1 (jäljempänä sopimus-alue).

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T17). Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m².

Asemakaavan muutoksella nro 002266 sopimusalueelle tulee asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 30 390 k-m², liiketilaa (kl) 140 k-m², asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) ja autopaikkojen korttelialuetta (LT). Alueen eteläosaan, erikseen muodostettavalle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) tontille, jää nykyinen toimistorakennus sekä yksi tuotantorakennus, jonka laajuus on noin 1 350 k-m².

Phof Oy Ab on neuvotellut Lehto Group Oyj:n kanssa sopimusalueen kehittämistä koskevasta yhteistyöstä, johon sisältyy mm. suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen siirtäminen perustettavien kiinteistöyhtiöiden omistukseen. Kiinteistöyhtiöiden perustamisen yhteydessä Phof Oy Ab siirtää tämän sopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa ao. yhtiöille. Osapuolten välisen esisopimuksen mukaan kaavamuutoksen nro 002266 tullessa voimaan Phof Oy Ab luovuttaa perustettavat kiinteistöyhtiöt Lehto Group Oyj:lle.

Asemakaavan muutokseen nro 002266 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab kaavamuutosalueen maanomistajana ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Tällä kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a§:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta seuraavaa:

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Phof Oy Ab** (Y: 2352223-1)
c/o Sarlin Group Oy Ab, PL 750, 00101 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö)

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Kaivokselantielle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöönotettavissa viimeistään 18 kk:n kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Aikataulu edellyttää, että vesihuoltolinjan rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomista syistä.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **4 295 710** euroa.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille 2 926 640,00 euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Luovutuksen arvo 2 926 640,00 euroa muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin jäljempänä tässä maankäytösopimuksessa olevan esisopimuksen B. mukaisessa määräalojen luovutuksessa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi esisopimuksen B. mukaisen luovutussopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli 1 369 070 € erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavamuutoksen tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 4 295 710 euron suuruisen OP Yrityspankki Oyj:n omavelkaisen takauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Yhtiön luovuttaessa Kaupungille kiinteistövarallisuutta vaihteittain liitteenä olevan esisopimuksen mukaisesti Kaupunki vapauttaa vastaavasti vakuutta Yhtiölle. Vakuus palautetaan kokonaisuudessaan Yhtiölle kun kaikki edellä mainitut kiinteistön luovutukset on tehty ja rahana maksettava kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tämän sopimuksen mukaiset sille kuuluvat oikeudet ja velvoitteet vesihuoltolaitokselle.

5. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Asemakaavamuutosalueella Yhtiön omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m².

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIKSIKÄISYYKSIEN 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, kunnes Kaupunki on hyväksynyt luovutuksensaajan ja sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Kaupunki ei saa ilman erityisen painavaa syytä olla hyväksymättä sopimusvelvoitteiden siirtoa. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Kaupunki on tietoinen Yhtiön ja Lehto Group Oyj:n sopimasta yhteistyöstä ja suunnitelmista, joiden mukaan suunniteltu asuinkerrostalojen korttelialue siirtyisi perustettavien kiinteistöyhtiöiden omistukseen. Kaupunki hyväksyy suunnitelman ja kiinteistöyhtiöiden perustamisen edellyttäen, että Yhtiö ja Lehto Group Oyj huolehtivat ja vastaavat siitä, että ao. kiinteistöyhtiöt ja Lehto Group Oyj ottavat vastatakseen tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen, 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.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Phof Oy Ab (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSTEN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002266, Kaivoksela, on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja: **Phof Oy Ab** (Y: 2352223-1)
c/o Sarlin Group Oy Ab,
PL 750, 00101 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö)

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

Luovutuksen kohde:

Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 663 m²:n, n. 676 m²:n, n. 1129 m²:n ja n. 1250 m²:n suuruiset määräalat kiinteistöstä 92-16-131-5.

Määräala 1 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 663 m²:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 760 k-m².

Määräala 2 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 676 m²:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 3150 k-m².

Määräala 3 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 1129 m²:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 3890 k-m².

Määräala 4 muodostaa n. 663 m²:n suuruisen maantien alueen (LT).

Luovutettavat määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

LUOVUTUSTEN EHDOT

1. Luovutushinta

Yhtiö luovuttamien määräalojen arvo on yhteensä 2 926 640,00 euroa.

Luovutettavien määräalojen arvolla 2 926 640,00 euroa, Kaupunki kuittaa tämän luovutuskirjan allekirjoituksin <.<.2016 allekirjoitetun

maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistön luovutuksella suoritettavan osan yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta saaduksi.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Yhtiön Kaupungille luovuttamien määräalojen omistusoikeus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille kunkin luovutuskirjan allekirjoitushetkellä. Lopulliset luovutuskirjat tehdään seuraavasti:

Määräalan nro 1 (jäljempänä Tontti 2) ja määräalan 4 luovutuskirja tehdään 30 päivän kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Määräalan nro 2 (jäljempänä Tontti 6) luovutuskirja tehdään 10 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Määräalan nro 3 (jäljempänä Tontti 9) luovutuskirja tehdään 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

- 3.1 Yhtiö luovuttaa luovutusten kohteena olevat määräalat kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana pois lukien korttelia koskevat yhteisjärjestely- ja vastaavat sopimukset.
- 3.2 Mikäli luovutettavaan määräalaan kohdistuu kiinnityksiä, luovuttaja suostuu ja sitoutuu siihen, että kiinnitykset poistetaan luovutuksensaajalle luovutettavalta määräalalta. Luovuttaja luovuttaa luovutuksensaajalle luovutuskirjan allekirjoitustilaisuudessa kopion vireille laittamastaan hakemuksesta luovutuksen kohteen vapauttamiselle kiinnityksistä sekä pantinhaltijan kirjallisen suostumuksen kiinnitysten vapauttamiselle.
- 3.3 Yhtiö vastaa niistä luovuttamaansa alueeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa luovutuksensaaja.

4. Kohteeseen tutustuminen

Kaupunki on tarkastanut luovutuksen kohteena olevat määräalat, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki on tutustunut saamiaan luovutusten kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

Luovutuksiin ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutusten yhteydessä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Yhtiö vastaa luovuttamiensa määräalojen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta, mikäli rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen. Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiön edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Yhtiö vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja puhdistustyön tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä luovutuskirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset + kaupanvahvistajan todistus

C. ESISOPIMUS OSAKKEIDEN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Lehto Group Oyj (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista osakkeista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

Taustaa:

Kortteliin 16131 rakennettavat autopaikat toteuttaa perustettava Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki, joka tulee hallitsemaan Pumppupuiston yhteispihoja ja autopaikkoja. Yhtiön kaikki osakkeet tulevat omistamaan yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat Pumppupuiston korttelin tontteja ja niille rakennettavia asuinrakennuksia.

Autopaikat on rakennettava osana koko korttelin rakennusaikataulua, vaikka itse talot rakennettaisiinkin myöhemmin. Autopaikat tulevat kaupungille luovutettavien tonttien osalta kaupungin tai kaupungilta tontin ostavan tahon omistukseen.

Lehto Group Oyj tulee perustamaan Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkin, ja tulee merkitsemään itselleen 2,6 ja 9 tonteille kuuluvat A- ja B-sarjan osakkeet. Lehto Group rahoittaa osakkeiden rakentamisaikaiset rahoituskustannukset ennen kaupantekoa.

Osakkeista on tehty kaksi sarjaa. A-osakesarja ja B-osakesarja. A-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan rakenteellisia pysäköintipaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä autopaikkaa. B-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan yhteispihoja ja pihapaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä rakennusoikeusneliötä.

Osakkeiden arvioidut omakustannehinnat ovat A-sarjan osakkeiden osalta 11 000 -12 000 euroa ja B-sarjan osakkeiden osalta < euroa.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002266, Kaivoksela, on tullut voimaan.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä: Lehto Group Oyj (Y: 2235443-2)
(jäljempänä Yhtiö)

Ostaja: Vantaan kaupunki, (jäljempänä Kaupunki) tai määräämänsä yhtiö

Kaupan kohde:

Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki –nimisen yhtiön (Y:2778130-2) osakkeet:
A-sarjan osakkeet nrot <

Jokainen A-sarjan osake oikeuttaa yhden (1) auton ympärivuorokautiseen pysäköintiin yhtiön pysäköintilaitoksessa siten, että osakkeen numero vastaa kyseisen autopaikan numeroa.

B-sarjan osakkeet nrot >

Jokainen B-sarjan osake vastaa kortteliin 16131 rakennettavaa rakennusoikeusneliötä (k-m²)

Edellä mainitut osakkeet ovat tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat A- ja B-sarjan osakkeet.

Kauppahinta:

Kauppahinta on osakkeita vastaava rahastosuoritusten määrä ostohetkellä. Rahastosuorituksilla on katettu A-sarjan ja B-sarjan osakkeiden rakentamiskustannukset omakustannehintaperiaatteella

Yhtiö rakentaa A-sarjalle rakennettavat autopaikat ja B-sarjalle rakennettavat yhteispihat niiden omakustannehinnalla. Yhtiö toimittaa omakustannehinnasta dokumentaation.

- 1.2 Kauppahinta maksetaan <<n tilille xxxxxxxx kaupantekotilaisuuden yhteydessä ja se kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

- 2.1 Osakkeiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle heti.
- 2.2 Osakkeista ei ole painettu osakekirjoja, osakkeista annetut väliaikaistodistukset luovutetaan ostajalle asianmukaisesti siirrettyinä.

3. YHTIÖN TILANNE

- 3.1. Ostaja on tutustunut yhtiön tilinpäätökseen sekä yhtiön tuloslaskelmaan ja taseeseen.

4. MAANOMISTUS YM.

- 4.1 Yhtiö omistaa Vantaan kaupungin 16. kaupunginosan (Kaivoksela) korttelin 16131 tontin nro x, joka muodostaa korttelin yhteispihan ja paikoitusalueet.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Ostaja on tutustunut kaupan kohteena olevan yhtiön voimassa olevaan yhtiöjärjestykseen, kaupparekisterinotteeseen, yhtiön omistamaa tonttia koskeviin lainhuutotodistukseen, rasiustodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen sekä kaavakarttoihin ja –määräyksiin.

6. MUUT EHDOT

- 6.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron suorittaa ostaja.
- 6.2 Tästä kaupasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan sopijapuolten kesken yhteisin neuvotteluin. Mikäli näissä neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan erimielisyys Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopulliset luovutuskirjat tehdään seuraavasti:

Määräalan nro 1 (Tontti 2) luovutuskirja tehdään 30 päivän kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Määräalan nro 2 (Tontti 6) luovutuskirja tehdään 10 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Määräalan nro 3 (Tontti 9) luovutuskirja tehdään 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Vantaan kaupunki tai sen määräämä taho voi ostaa tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat osakkeet heti asemakaavamuutoksen tultua voimaan, mutta osakkeet on ostettava viimeistään seuraavassa aikataulussa:

Tontille 2 kuuluvien osakkeiden osalta 20 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Tontille 6 kuuluvien osakkeiden osalta 24 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Tontille 9 kuuluvien osakkeiden osalta 31 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai

- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002266 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 sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

2. TULEVIEN TONTTIEN RAKENTAMINEN

Kaupunki pyrkii siihen, että Tontilla 2 rakentaminen aloitetaan 4 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 20 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunki pyrkii siihen, että Tontilla 6 rakentaminen aloitetaan 11 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 24 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunki sitoutuu siihen, että Tontilla 9 rakentaminen aloitetaan 19 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 31 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Mikäli osapuolet toteavat 13 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, että on ilmeistä, ettei rakentamista Tontilla 9 pystytä aloittamaan edellä mainitussa aikataulussa, sopivat osapuolet, että Yhtiö suorittaa tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana. Ko. rahakorvaus on 1 431 520 euroa. Yhtiö suorittaa sen kaupungille 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Tonttien autopaikoista, yhteispihoista ja pysäköintilaitosten ja -alueiden rakentamisesta ja pysäköintiyhtiön perustamisesta sovitaan tehtävässä pysäköinti- ja yhteispihasopimuksessa.

3. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö on ilmoittanut, että sen tarkoituksena on perustaa kiinteistöyhtiöitä omistamaan ja hallitsemaan sopimusalueelle asemakaavassa asuntorakentamiseen (AK) osoitettavia tontteja (ohjeellinen tonttijako). Yhtiö sitoutuu siirtämään tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet perustettaville yhtiöille ja vastaa yhteisvastuullisesti ko. yhtiöiden kanssa tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämistä ellei Kaupunki ole hyväksynyt siirtoa tai kunnes sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi.

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

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

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen ja osakkeiden luovutuksesta on tehty neljä 4 yhtäpitävää kappaletta, yksi Yhtiölle, yksi kaupungille, yksi Lehto Group Oyj:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 1. päivänä joulukuuta 2016

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla



Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Phof Oy Ab

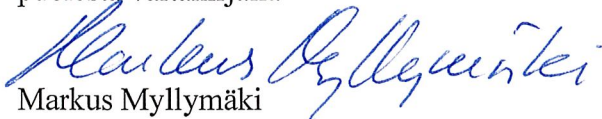


Patrik Wikström
hallituksen puheenjohtaja



Henrik Wikström
toimitusjohtaja

Lehto Group Oyj:n
puolesta valtakirjalla



Markus Myllymäki
kaupallinen johtaja

Kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta sekä hallituksen puheenjohtaja Patrik Wikström ja toimitusjohtaja Henrik Wikström Phof Oy Ab:n puolesta ja kaupallinen johtaja Markus Myllymäki Lehto Group Oyj:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen ja osakkeiden luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 1. päivänä joulukuuta 2016

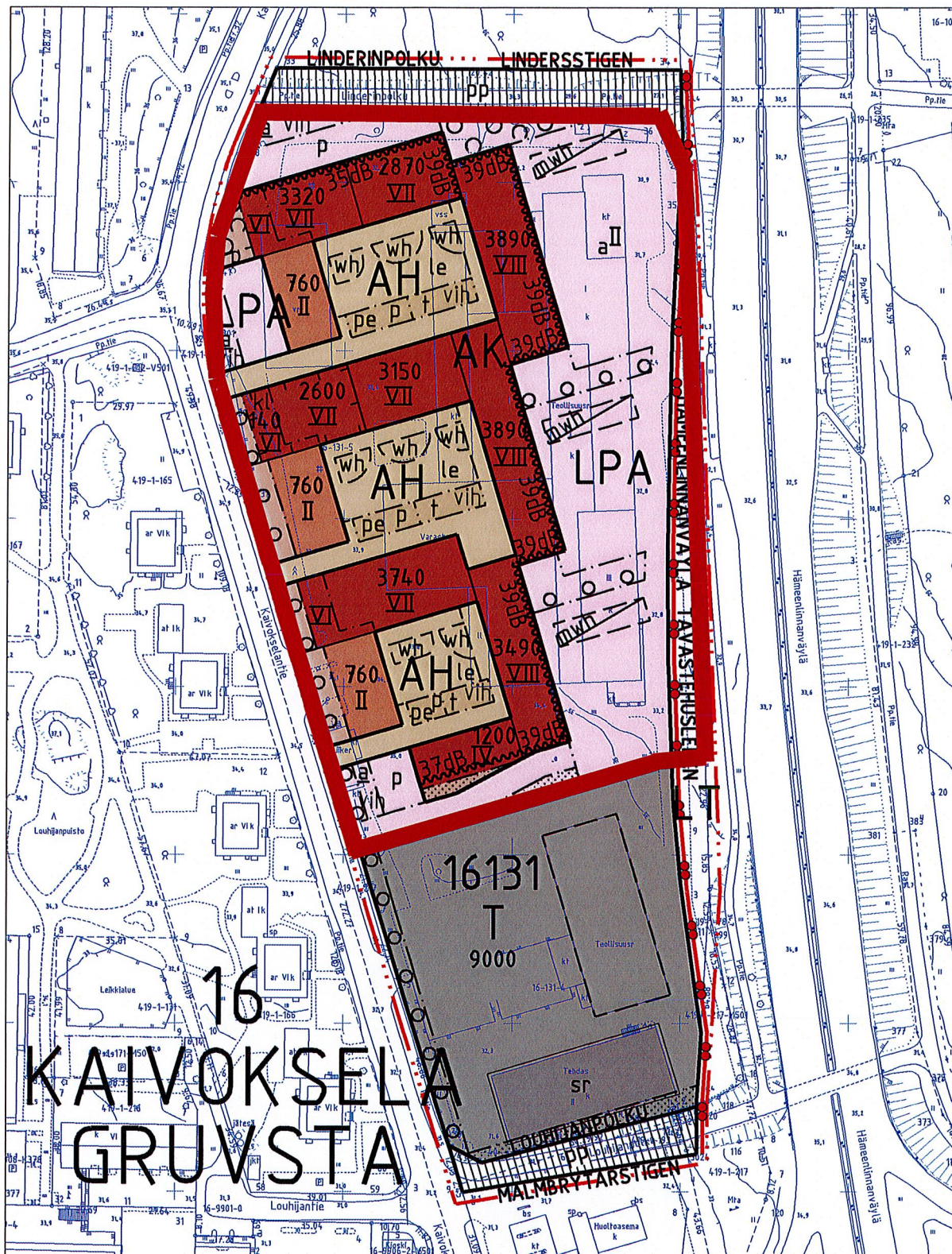


Petri Huotari
Toimitusneuvori
0927/25

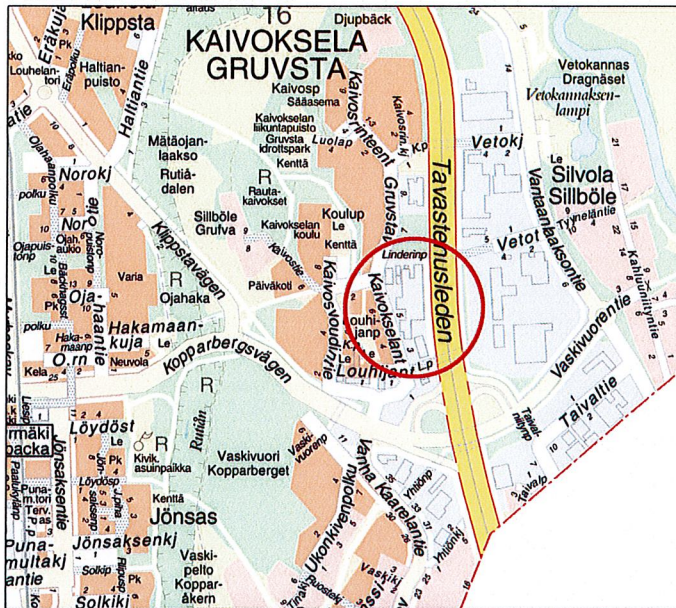
Liite A1: Sopimusalue

Liite B1: Esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat

Taustalla asemakaavan muutosehdotus nro 002266 (päivitetty 2.11.2016)



KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

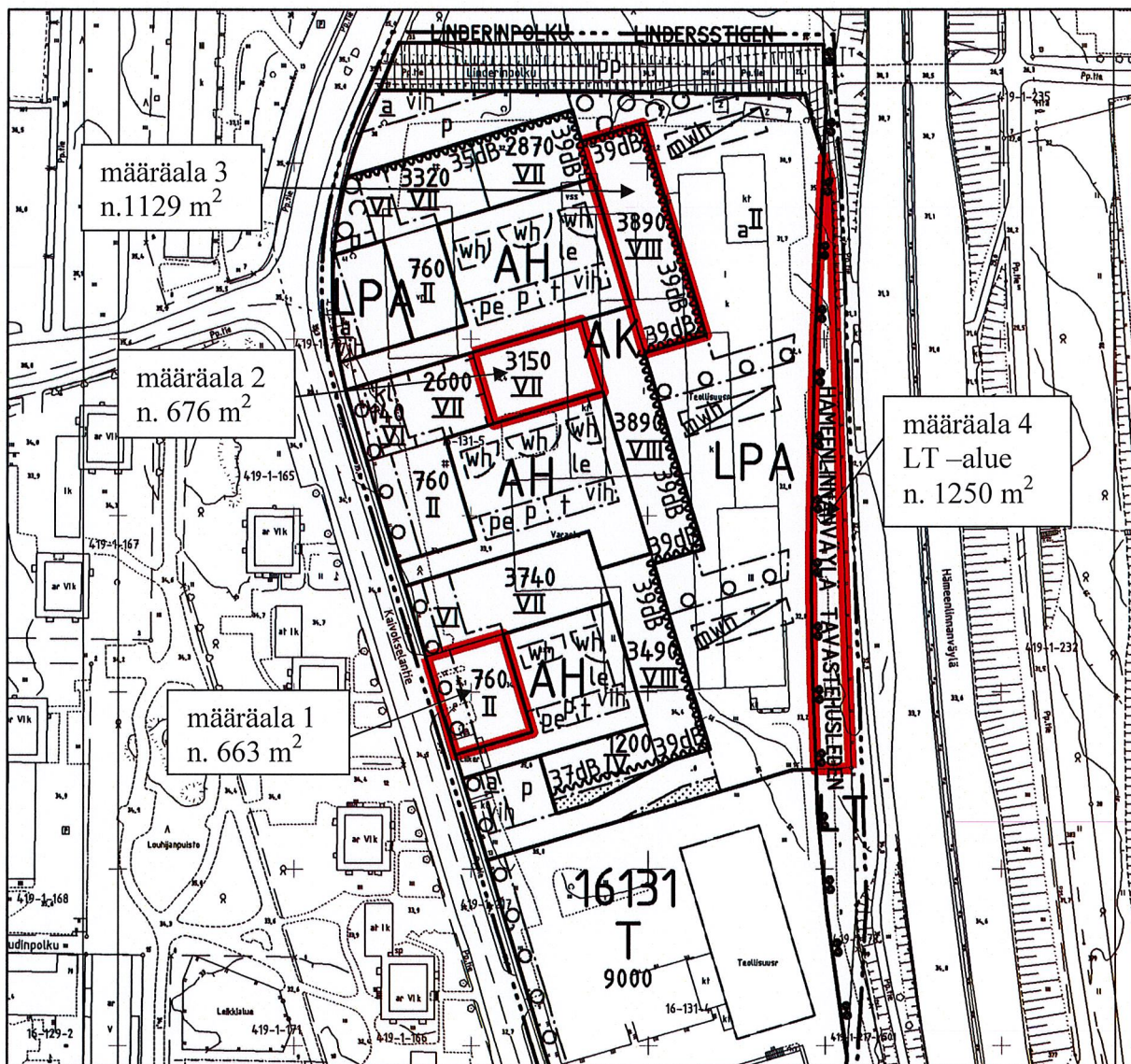
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA / PHOF OY AB

YPA/AVP

Kaupunginosa: KAIVOKSELA (16)

Kiinteistö: 92-16-131-5

määräala 1:	n. 663m ²
määräala 2:	n. 676 m ²
määräala 3:	n. 1129 m ²
määräala 4 LT alue:	n. 1250 m ²



0 50 100m

1:2000

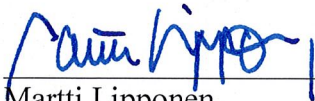
VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen luovutuksesta sekä osakkeiden kaupasta Phof Oy Ab:n ja Lehto Group Oyj:n kanssa. Kiinteistönluovutuksen esisopimus koskee n. 663 m²:n, n. 676 m²:n, n. 1129 m²:n ja n. 1250 m²:n suuruisten määräalojen luovuttamista kaupungille kiinteistöstä 92-16-131-5.

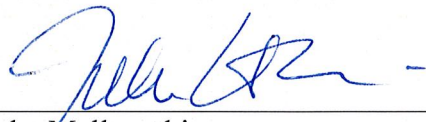
Kaupunginhallitus on päättänyt sopimuksen tekemisestä kokouksessaan 28.11.2016 § 33.

Vantaalla 30. päivänä marraskuuta 2016

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



Martti Lipponen
kaupunginjohtaja vs.



Juha Myllymäki
kaupunginlakimies