

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA JA C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ Asemakaavan muutos nro 002261/ Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä

Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät ovat hakeneet asemakaavan muutosta, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002261 alueelle, joka koostuu kortteleista 60070-60074, 60082, sekä osa kortteleista 60005 ja 60007. Lisäksi kaavamuuotosalue käsittää katu- ja puistoalueita. Alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Tikkurilasta, Hiekkaharjun kaupunginosassa.

Asemakaavamuuotosalue on Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien sekä Vantaan kaupungin omistuksessa olevat, asemakaavamuuotosalueella sijaitsevat alueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1 (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 600 500 sopimusalue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä AP), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), asumista palvelevaksi korttelialueeksi (AH) ja asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 11 693 km². Lisäksi sopimusalueella on Kaupungin omistuksessa olevia nykyistä katu- ja puistoaluetta, jotka muuttuvat korttelialueeksi sekä asuinrakennuksille osoitetulle pysäköintialueeksi.

Asemakaavan muutoksella nro 002261 alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 22 702 k-m², josta seurakuntayhtymien omistamalle sopimusalueelle osoitetaan asuinrakentamista yhteensä 15684 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002261 (jäljempänä asemakaavamuuotos) liittyen Vantaan kaupunki sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät kaavamuuotosalueella maata omistavana tahona ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen kaupasta varmistetaan kaavamuuoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Tällä kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät 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 **Vantaan seurakuntayhtymä**
PL 56, 01301 Vantaa
ja
Helsingin seurakuntayhtymä
Kolmas Linja 22 B
00530 Helsinki (jäljempänä Seurakunnat)

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueelle on pääosin rakennettu kadut, mutta Parsatien katualuetta levennetään, jotta väylälle mahtuu jalankulku- ja pyörätie kadun molemmille puolille. Lisäksi kadun

varten sijoitetaan pysäköintitaskuja. Asemakaavamuutoksessa Parsatien katualuetta jatketaan.

Kaupunki laatii katualueille asemakaavan mukaista käyttöä varten uuden katusuunnitelman.

Kaupunki rakentaa kadut 18 kk kuluessa Seurakuntien kirjallisesta pyynnöstä, kuitenkin aikaisintaan asemakaavamuutoksen voimaantuloa seuraavasta huhtikuusta laskien.

Aikataulut edellyttävät, ettei rakentaminen viivästy kaupungista johtumattomista syistä.

Tuleva LPA Tarhurintien varressa.

Asemakaavassa 002161 on esitetty nykyisen Kulleropuiston alueelle korttelin pysäköintialue (LPA). Kulleropuistoon on läjitetty läheisten asemakaava-alueiden kaduilta peräisin olevaa maa-ainesta. Läjitetty maa-aines tulee poistaa ennen kuin pysäköintialuetta voidaan rakentaa. Alue on Kaupungin omistuksessa, mutta määräosa pysäköintialueesta tullaan myymään seurakunnille. Kaupunki poistaa läjitetyn maa-aineksen 18 kk:n kuluessa asemakaavamuutoksen 002261 voimaantuloa seuraavasta toukokuusta laskien. Kulleropuiston/LPA-alueen tasaus palautetaan alkuperäisen mukaiseksi.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Seurakunnat maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä viisitaakaksitoistatuhattaneljästä aaviisikymmentäneljä (512 454€) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen korvaus 512 454€ euroa eräännyy maksettavaksi heti asemakaavan nro 002261 tultua voimaan.

Korvaus maksetaan Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaitokselle.

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. VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Seurakunnat sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Seurakunnat sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

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

8. 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 valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja **Vantaan seurakuntayhtymä** ja **Helsingin seurakuntayhtymä** (jäljempänä Seurakunnat) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen vaihtokirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002261, Hiekkaharju, on tullut voimaan.

VAIHTOKIRJA

Osapuolet:	Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Kaupunki)
	Vantaan seurakuntayhtymä PL 56, 01301 Vantaa ja Helsingin seurakuntayhtymä Kolmas Linja 22 B 00530 Helsinki (jäljempänä Seurakunnat)

Luovutuksen kohde:

Seurakunnat luovuttavat Kaupungille n. 31777 m²:n (2441 m²+29336 m²) suuruisen määräalan tilasta 92-407-13-7. Määräalat ovat asemakaavan muutoksen nro 002260 mukaista AK -, AO- , LP ja VL- aluetta.

Kaupunki luovuttaa Seurakunnille n. 82 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-421-5-729, n. 3656 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-407-13-7-M531, ja määräosan 1601/2218 n. 4435 m²:n suuruudesta määräalan 92-407-13-7-M531 määräalasta. Määräalat ovat asemakaavan muutoksen nro 002260 mukaista A- ja AK sekä LPA-alueita.

Seurakuntien luovuttamien määräalojen arvo on 772 252 euroa ja kaupungin luovuttamien määräalojen arvo on 2 321 501 euroa.

Luovutettavat määräalat on merkitty oheisiin karttaliitteisiin B1 ja B2.

LUOVUTUSTEN EHDOT:**1. Välikirja**

Seurakunnat suorittavat vaihdossa kaupungille välikirjana 1 549 249 euroa. Välikirja on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän vaihtokirjan allekirjoitusta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Osapuolten luovuttamien kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy luovutuksen saajalle vaihtokirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

- 3.1 Osapuolet luovuttavat luovutusten kohteena olevat määräalat kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana. Tilan 92-407-13-7 rasitustodistuksesta ilmenevät vuokraoikeudet eivät kohdistu kaupungille luovutettavaan määräalaan.
- 3.2 Osapuolet vastaavat 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

Osapuolet ovat tarkastaneet luovutuksen kohteena olevat määräalat, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet saamiaan luovutusten kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Osapuolet ovat myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

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

7. Maaperä

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

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

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja kirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002261 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. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen kaupasta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kaupungille, yksi Seurakunnalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja **Vantaan seurakuntayhtymä** ja **Helsingin seurakuntayhtymä** (jäljempänä Seurakunnat) tekemään kohdassa C.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa C.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa C.III mainittuja ehtoja.

C.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro 002261 on tullut voimaan.

C.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Vantaan seurakuntayhtymä
PL 56, 01301 Vantaa
ja
Helsingin seurakuntayhtymä
Kolmas Linja 22 B
00530 Helsinki
(jäljempänä Seurakunnat)

Luovutuksen saaja:

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

Luovutuksen kohde:

N 1005 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kirkonkylän kylän tilasta 92-407-13-7, jäljempänä Määräala.

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002261 osoitettu puisto- (VL)ja katualueeksi.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen C1.

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 Seurakunnat luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Seurakunnat 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, niiden alueet 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 saamiinsa 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

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Seurakuntien tietojen mukaan 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 Seurakuntiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Seurakunnat vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä luovutuskirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Seurakunnille, yksi Kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

C.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 I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002261, 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

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

Seurakunnat vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Seurakunnat ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Seurakunnat vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräälojen vaihdosta ja luovutuksesta tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.