

VA 2420/2017

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS / A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA/ASEMAKAAVAN MUUTOS
NRO 002324/VIINIKKALA**

1. SOPIJAPUOLET

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

Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (Y:2325984-0)
c/o YIT Rakennus Oy
PL 36
00621 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. TAUSTAA JA TARKOITUS

Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (c/o YIT Rakennus Oy) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta 002324 siten, että Suokallionkujan katualueen itäinen osuus liitetään Suokallionkuja 2:ssa sijaitsevan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen (TKT) osaksi ja korvaava uusi katuosuus rakennetaan runsaan sijansa verran (n. 15 m) pohjoisemmaksi. Kadun siirto on välttämätön, jotta elintarvikkeiden logistiikkavaraston rekkojen ajopihaat saadaan riittävän isoiksi ja liikennöitävyydeltään sujuviksi. Hankkeen toteuttaminen vaatii nykyisen asemakaava-alueen kadun siirtämistä, jotta nykyinen Suokallionkujan katualue voidaan liittää tonttiin.

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Yhtiö sopivat millä ehdoin nykyinen Suokallionkujan katualueen siirto voidaan toteuttaa.

Sopimusalue on ohjeellisesti merkitty liitteeseen A1. Liite A1 pohjana on esitetty asemakaavan muutos 002324.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Yhtiö sitoutuu hakemaan asemakaavamuutosta sopimusalueelle.

Asemapiirroksessa on esitetty korvaavan ajoyhteyden rakentamista Suokallionkujalle (myöhemmin ajoyhteys). Asemapiirroksessa nykyinen Suokallionkujan katualue muutettaisiin osaksi tonttia. (Liite 1 asemapiirros)

Yhtiö voi aloittaa Suokallionkujan korvaavan ajoyhteyden rakentamisen omistamalleen tontille.

Kaupunki voi vastaanottaa uuden ajoyhteyden kunnossapitoonsa ja ajoyhteydellä voidaan korvata nykyinen Suokallionkuja seuraavin ehdoin:

- asemakaavamuutoksessa tai asemakaavan poikkeamispäätöksellä on vahvistettu Suokallionkujan uusi sijainti
- ajoyhteys on toteutettu kaupungin ja HSY:n hyväksymien hallinnollisten katusuunnitelmien ja rakennussuunnitelmien mukaisesti ja kaupungin valvonnassa

- Yhtiö on vastannut kustannuksellaan Suokallionkujalla sijaitsevien johtojen, laitteiden ja rakenteiden siirtämisestä näiden omistajien sekä kaupungin antamien ohjeiden ja ehtojen mukaisesti.
- Ajoyhteyden suunnitelmista on suoritettu naapurien kuuleminen.
- Suokallionkujan uuden sijainnin mukainen katualue on luovutettuna esisopimuksen B. mukaisesti kaupungin omistukseen.
- YIT vastaa kaikista Suokallionkujan suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvistä kustannuksista täysimääräisesti.

Nykyisen Suokallionkujan liikennettä ei saa katkaista, ennen kuin liikenne voidaan ohjata korvaavalle ajoyhteydelle. Ennen käyttöönottoa korvaava ajoyhteys tulee olla rakennettu vähintään ensimmäiseen asfalttikerrokseen saakka ja valaistu sekä kevyen liikenteen yhteyden on oltava kulkukelpoinen.

Luvat, katujen luovutus ja takuu

Yhtiö vastaa tarvittavien lupien hakemisesta. Kadut luovutetaan Kaupungin kuntatekniikan keskukselle erillisissä katselmustoimituksissa tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina sitä mukaa kuin työ valmistuu.

Yhtiö antaa toteuttamilleen kunnallisteknisille töille (kadut, liittymät ja vesihuoltoverkosto) YSE-98 mukaisen 24 kuukauden takuun.-sekä vastaa takuuajana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti. Mikäli Yhtiö ei kirjallisesta pyynnöstä huolimatta kohtuullisessa ajassa korjaa virheitä tai puutteita, on Vantaan kaupungilla oikeus teettää työt kolmannella osapuolella ja laskuttaa kustannukset yhtiöiltä. Takuu alkaa siitä hetkestä, kun rakennetut kadut ja liittymät on luovutettu Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon, vesihuoltoverkosto HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon osaluovutusten mukaisina kokonaisuuksina.

Yhtiö vastaa takuuajana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti.

Katualueelle myönnettävät pysyvät ja määräaikaisten sijoitusluvat (esim. operaattoreiden kaapelit, kiinteistöjen perustukset, pelastuspaikat jne) myöntää katujen kaupungille luovutukseen saakka Yhtiö, pyydettyään ennen luvan antamista kaupungilta lausuntoa ko. sijoituksesta. Katualueelle sijoitetut rakenteet tulee kartoittaa ja tiedot tulee toimittaa kaupungille katualueen luovutuksen yhteydessä.

2. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

3. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

4. 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 siirtä-

nyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

5. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos nro 002324 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos nro 002324 ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002324, 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 **Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2** (Y:2325984-0, jäljempänä Yhtiö) ja **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) tekemään kohdassa B. I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B. I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002324, Viinikkala, on tullut voimaan ja että korvaava katualue (Yhtiön luovutettava alue) on liikennöitävässä kunnossa siten, että se on rakennettu ja kaupungin puolelta hyväksytty ja vastaanotettu. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on poistaa tiealue Kaupungin Yhtiölle luovutettavalta määräalalta ja perustaa Yhtiön Kaupungille luovutettavalle määräalalle vastaava katualue ("järjestely").

B. II VAIHTOKIRJA

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

Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (Y:2325984-0)
c/o YIT Rakennus Oy
PL 36
00621 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

Luovutuksen kohde:

Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 3036 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin 41. kaupunginosan (Viinikkala) kiinteistöstä 92-41-101-11.

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle n. 3005 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin 41. kaupunginosan (Viinikkala) kiinteistön 92-41-101-11 määräalasta M502 (92-41-101-11-M502).

Luovutettavat määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

Yhtiö tulee luovuttamaan edelleen kiinteistön 92-41-101-11 Kiinteistö Oy Vantaan Suokallionkuja 2:lle.

LUOVUTUSTEN EHDOT:

1. Väliraha

Vaihdossa ei makseta välirahaa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupungin Yhtiölle luovuttaman määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle vaihtokirjan allekirjoitushetkellä.

Yhtiön Kaupungille luovuttaman määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille vaihtokirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

- 3.1 Osapuolet luovuttavat luovutusten kohteena olevat määräalat kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Mikäli luovutettavaan määräälaan 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 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.

Allekirjoitukset + kaupanvahvistajan todistus

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

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

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002324 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.

Mikäli asemakaavamuutosta 002324 koskeva päätös ei tule lainvoimaiseksi viimeistään [31.8.2018 /rakennuksen valmistuessa], sitoutuu kaupunki viipymättä tekemään vuokrausta koskevan päätöksen ja vuokraamaan Yhtiölle esisopimuksen mukaisen yhtiölle luovutettavan alueen siihen saakka kunnes alueelle on tullut voimaan järjestelyn mahdollistava lainvoimainen asemakaava, maanvaihtoa koskeva sopimus on allekirjoitettu ja järjestely on pantu täytäntöön. Vuokrauksen edellytyksenä on, että korvaava katualue (Yhtiön luovutettava alue) on rakennettu ja kaupungin puolelta hyväksytty ja vastaanotettu. Vuokrauksessa noudatetaan vuokrausajankohtana olevia kaupungin vuokraehtoja, kuitenkin siten, että vuokraoikeus on aina siirtokelpoinen.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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 vaihdosta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Yhtiölle, yksi kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle

Vantaalla 14. päivänä kesäkuuta 2017

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla



Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

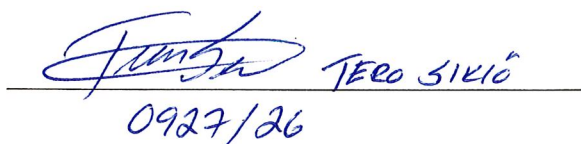
Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2
puolesta valtakirjalla



Hanna Terho
projektipäällikkö

Kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla ja projektipäällikkö Hanna Terho Kiinteistö Oy K 3 – Logistics 2:n puolesta valtakirjalla ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 14. päivänä kesäkuuta 2017



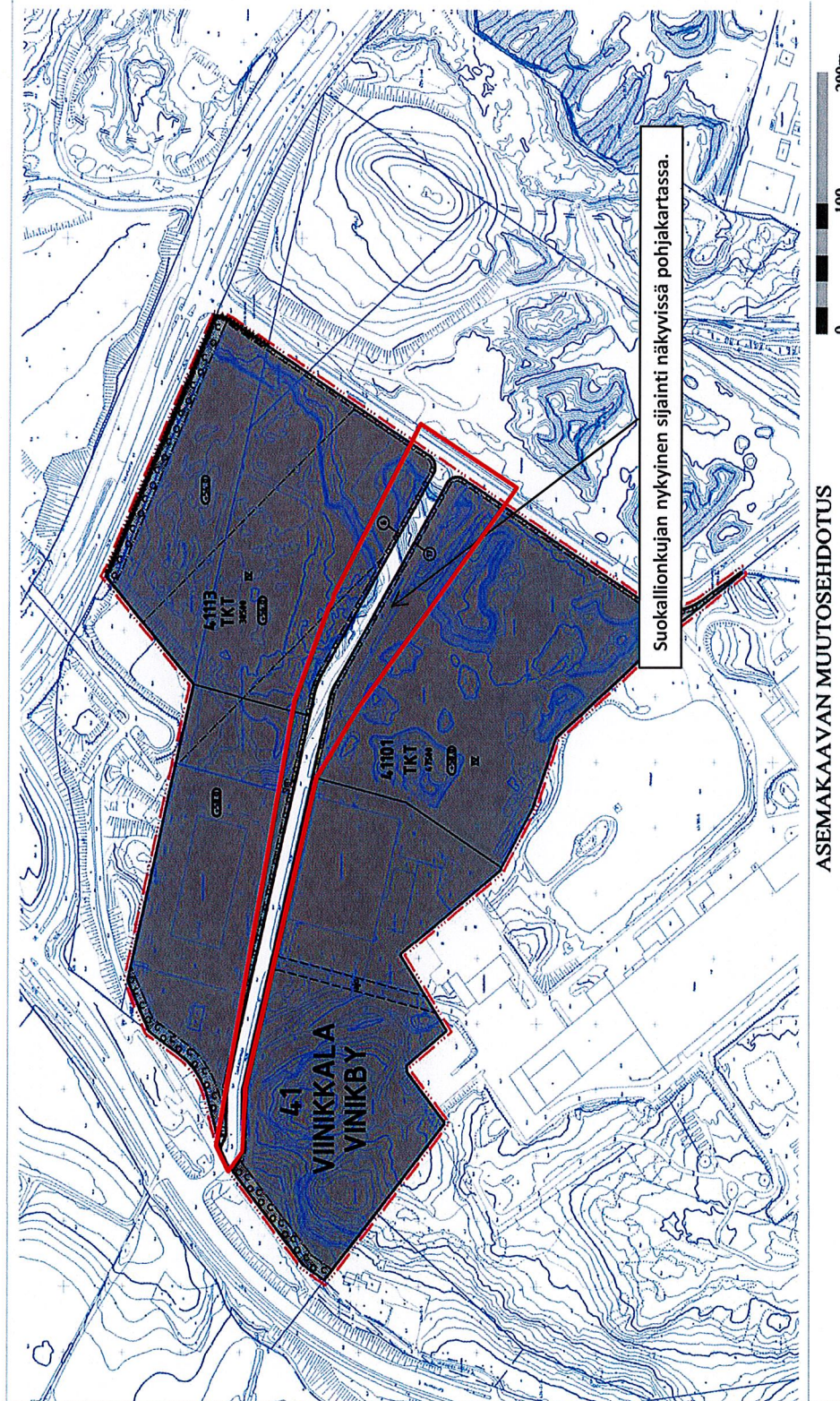
TERHO SIKIO
0927/26

Liitteet:

A1. sopimusalue

B 1. luovutettavat määräalat

Suokallionkujan siirto/ohjeellinen sopimusalue liittyen asemakaavamuutokseen 002324



VANTAAN KAUPUNKI

KOHTTEEN SIJAINTI

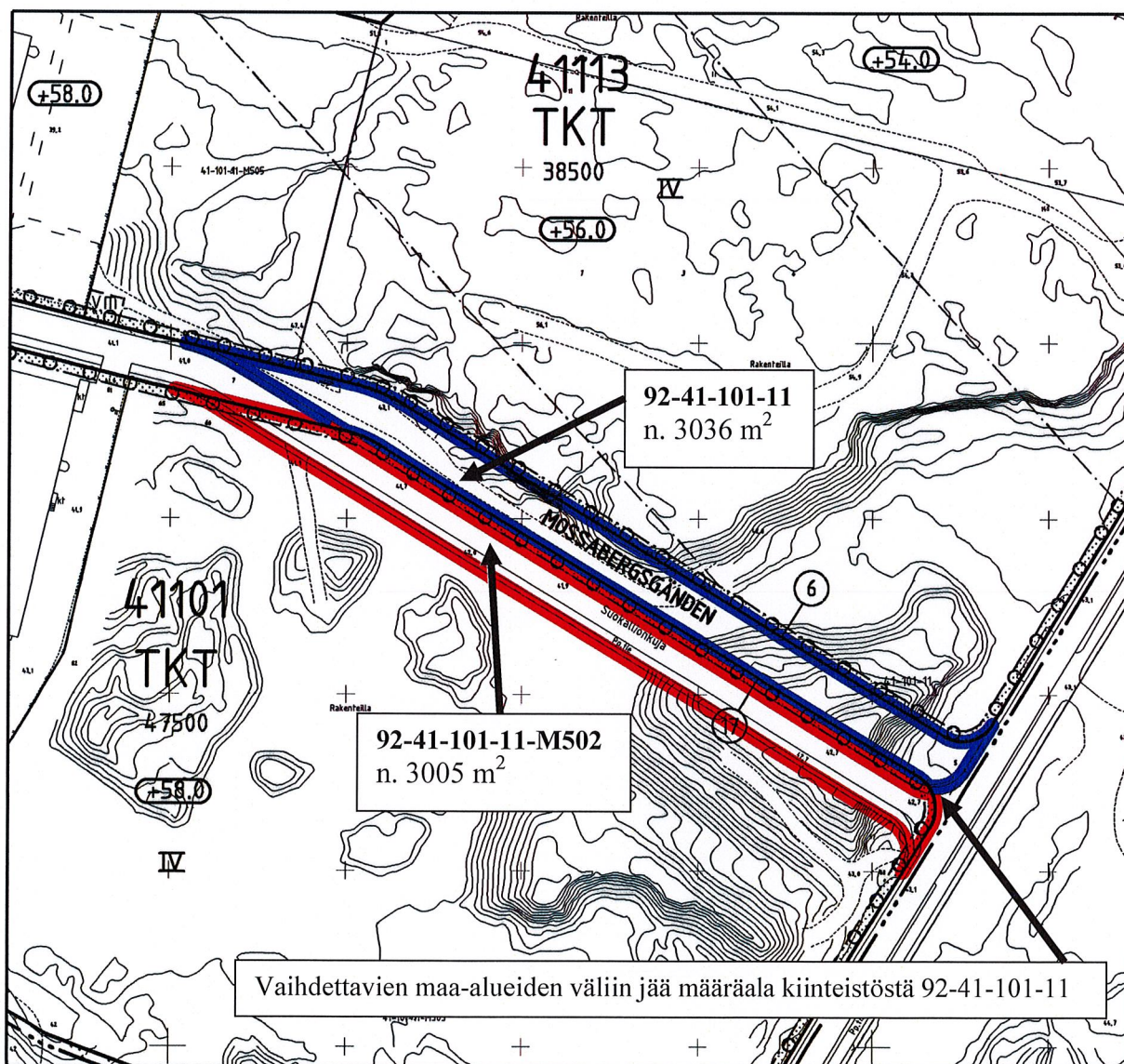
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN
VAIHDOSTA /

YPA/AVP

Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2
luovuttaa n. 3036 m²:n suuruisen
määräalan kiinteistöstä: 92-41-101-11

Vantaan kaupunki luovuttaa
n. 3005 m²:n suuruisen määräalan
määräalasta: 92-41-101-11-M502



1:2000

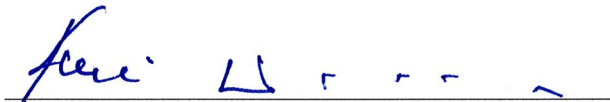
VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta maankäyttösopimuksen/kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2:n kanssa. Esisopimuksen mukaan Yhtiö luovuttaa kaupungille n. 3036 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-41-101-11 ja kaupunki luovuttaa yhtiölle n. 3005 m²:n suuruisen määräalan kiinteistön 92-41-101-11 määräalasta M502.

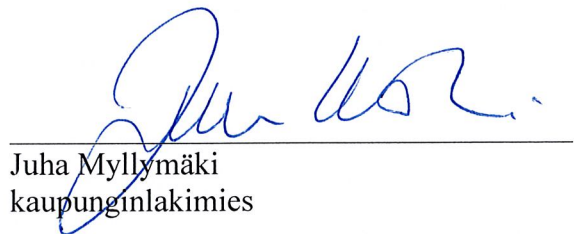
Kaupunginhallitus on päättänyt sopimuksen tekemisestä kokouksessaan 20.3.2017 § 28.

Vantaalla 12. päivänä kesäkuuta 2017

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



Kari Nenonen
kaupunginjohtaja



Juha Myllymäki
kaupunginlakimies