

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (A) / OJALEHDONKUJA 2
Asemakaavan muutos nro 002182, kaupunginosa 72 Asola

TAUSTAA

Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä ovat hakeneet asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 72 Asola, omistamalleen kiinteistöille 92-72-33-1. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 720400 "Ojalehto" (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.6.1991) kiinteistö 92-72-33-1 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöjen pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat omistajittain alle olevan taulukon mukaiset.

Omistaja	Kiinteistö	Käyttö-tarkoitus	pinta-ala (m2)	rakennus-oikeus (k-m2)	käytetty rakennus-oikeus (k-m2)
Vantaan seurakuntayhtymä (omistusosuus 64,11%) ja Helsingin seurakuntayhtymä (omistusosuus 35,89%)					
	92-72-33-1	K	8.897	7.900	0

Asemakaavan muutos ehdotuksessa nro 002182 em. alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle tulee lisäksi rakentaa liiketilaa (kl). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 13.500 k-m2 ja lisäksi tulee rakentaa liiketilaa (kl) 110 k-m2. Yhteensä koko korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta siis 13.610 k-m2. Sopimusalueelle on tarkoituksena rakentaa asuinkerrostalorakennuksia, joista osassa on katutasossa liiketilaa.

Asemakaavamuutosehdotus nro 002182 ja sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

Asemakaavamuutokseen liittyen Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön 92-72-33-1 omistajina ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Vantaan seurakuntayhtymän ja Helsingin seurakuntayhtymän osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Sopimuskokonaisuuden sisältö

Tämä sopimuskokonaisuus käsittää sopimuksen:

- A. Maankäyttösopimus kaupungin ja Vantaan seurakuntayhtymän ja Helsingin seurakuntayhtymän kesken koko kaavamuutosalueesta

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1 OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**, (y-tunnus 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).
- 1.2 **Vantaan seurakuntayhtymä**, (y-tunnus: 0202774-1)
Vernissakatu 4, 01301 Vantaa
- 1.3 **Helsingin seurakuntayhtymä**, (y-tunnus: 0201242-7)
Kolmas linja 22 B, 00530 Helsinki

Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä jäljempänä yhdessä **Hakijat**.

Kaupunki ja Hakijat jäljempänä yhdessä **Osapuolet**.

2 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Asemakaavan muutokseen nro 002182 liittyen Kaupunki ja Hakijat sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijoiden osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3 SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää asemakaavamuutoksen nro 002182 alueen, joka muodostuu Hakijoiden omistamista kiinteistöistä 92-72-33-1.

Kiinteistön 92-72-33-1 omistussuhteet ovat seuraavat:

- Vantaan seurakuntayhtymä, omistusosuus 64,11% ja
- Helsingin seurakuntayhtymä, omistusosuus 35,89%.

Sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

4 KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on pääosin rakennettu.

Katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelu ja toteuttaminen

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Hakijat neuvottelevat ja sopivat katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen kanssa.

Muuta huomioitavaa

Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.

Korttelin suunnittelussa on huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden korkeusasemat.

5 OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kustannusten korvaus

Hakijat maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 2.056.000,00 euroa. Hakijat maksavat korvauksen kiinteistön omistusosuksiensa suhteessa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan seuraavasti:

Vantaan seurakuntayhtymä:

1. maksuerä - 659.050,80 euroa	maksetaan kahden (2) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002182 voimaantulosta
2. maksuerä - 659.050,80 euroa	maksetaan kahdentoista (12) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002182 voimaantulosta

Helsingin seurakuntayhtymä:

1. maksuerä - 368.949,20 euroa	maksetaan kahden (2) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002182 voimaantulosta
2. maksuerä - 368.949,20 euroa	maksetaan kahdentoista (12) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002182 voimaantulosta

Kustannusten korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Pilaantuneen maan kunnostuskustannukset

Hakijoiden eikä Kaupungin tietojen mukaan sopimusalueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Hakijat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen tarkistamiseksi voidaan sopia.

Kustannusten korvauksen suuruuteen vaikuttavat sopimusalueella olevien pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Edellä mainituista Kaupungin hyväksymistä ylimääräisistä kustannuksista huomioidaan puolet vähentävänä tekijänä määritettäessä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausten suuruutta.

Hakijoiden oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen pilaantuneen maan johdosta on voimassa enintään viisi (5) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002182 voimaantulosta.

Kustannusten korvauksen tarkistus

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002182 kortteliin 72033 on AK-korttelialueelle osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 13.500 k-m2 ja liiketilojen rakennusoikeutta 110 k-m2.

Kustannusten korvauksen perusteena on asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 72033 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinkerrostalojen osalta 420 €/k-m2 ja liikerakentamisen osalta 200 €/k-m2. Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinkerrostalon tai

liikerakentamisen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuvat Hakijat ilmoittamaan tästä Kaupungille. Hakijat maksavat Kaupungille kustannusten korvauksena 50 % rakennusoikeuden lisäyksestä koituneesta arvonnoususta, joka lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen em. yksikköhinnan perusteella.

Kaupungin oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa enintään viisi (5) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002182 voimaantulosta.

6 JOHTOSIIROT

Mikäli kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakijat suorittavat ne kustannuksellaan.

Selvennyksenä todetaan, että Hakijat ovat tietoisia seuraavista siirroista.

Runkojätevesiviemäriin siirto

Sopimusalueella kiinteistön 92-72-33-1 läpi kulkee asemakaavaan merkittynä johtorasitteena HSY Veden runkojätevesiviemäri (1000 betoni), joka joudutaan siirtämään rakennushankkeen vuoksi. Uusi sijoituspaikka on tontin itäpuolella VL-alueella tontin ja Rekolanojan välisellä alueella. Jätevesiviemäriin siirtämisestä on sovittava HSY Veden kanssa, huomioiden suunnittelu, rakentaminen ja käyttöönotto. Viheralueen ja erityisesti Rekolanojan pitämiseksi mahdollisimman luonnontilaisena uusi jätevesiviemäri on sijoitettava mahdollisimman lähelle tontin rajaa. Jätevesiviemäriin siirtokustannuksista vastaavat Hakijat HSY:n kanssa sovitun mukaisesti.

7 VESIHUOLTO- JA SÄHKÖVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Hakijat ovat velvollisia liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston ja alueen yleiseen sähköverkkoon 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.

8 ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO SEKÄ HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto

Sopimusalueelle osoitettavasta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 13.500 k-m²) on toteutettava vähintään 50% eli 6.750 k-m² vapaarahoitteisena omistusasumisena.

Sopimussakko

Mikäli Hakijat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, Hakijat ovat velvollisia maksamaan Vantaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Sopimussakko

Mikäli Hakijat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, ne on velvollisia maksamaan Vantaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1.000 €/h-m² sallittujen yksöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

9 RAKENTAMISAIKATAULU JA RAKENTAMISVELVOITE

Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

10 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

11 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

12 SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

Hakijat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Hakijat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakijat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

13 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002182 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002182 ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002182, 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.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu 21.1.2019 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002182. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, sopimuksen osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein.

Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

Tätä maankäyttösopimusta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan seurakuntayhtymälle, yksi Helsingin seurakuntayhtymälle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla <xx.xx.201x>

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

<xxxx>

Vantaan seurakuntayhtymä
puolesta

<xxxxx>

Helsingin seurakuntayhtymä
puolesta

<xxxxx>

LIITE Liite A1. Kartta sopimusalueesta