

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900, kaupunginosa 66, Hakkila

Taustaa

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta rakentamattomana pitkään olleen varastorakennuksille (TV) tarkoitetun korttelin 66205 ja Rusokallion virkistysalueen välisten rajojen tarkistamiseksi sekä rakennusten kattojen sallitun enimmäiskorkeuden nostamiseksi. Korttelin 66205 epäkäytännöllinen muoto, jyrkät ja korkeat maastonmuodot, Keravanjokilaakson kulttuurimaiseman arvojen turvaamiseksi asemakaavassa rakennusten enimmäiskorkeudelle määrätty rajoitus ja pohjavesien suojelu eivät ole mahdollistaneet toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden rakentamista.

Osia kumoutuvan asemakaavan mukaisesta korttelista 66205 sekä rautatiealuevaraus muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Korttelin kaakkoiskulmaa sekä Vanhan Porvoontien katualuetta laajennetaan asemakaavoittamattomalle alueelle. Uudessa korttelissa (TKT) sallitaan varastorakennuksien lisäksi myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus-, toimitila- ja toimistorakennukset. Rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan enimmillään noin kuudella metrillä, jotta pohjavesialueella sijaitsevan korttelin louhinnat voitaisiin minimoida. Korttelin 66205 rakentaminen kumoutuvan asemakaavan sallimaa rakennusten enimmäiskorkeutta korkeampana on alkanut v. 2016 poikkeamispäätöksillä ja rakennusluvilla, joiden ratkaisuihin uusi asemakaava perustuu. Asemakaava ja asemakaavamuutos 660900 sisältää ja ratkaisee myös haetun asemakaavamuutoksen 002280.

Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

ESISOPIMUS

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä kohdan II sisältöisen vaihtokirjan.

I LOPULLISEN VAIHTOKIRJAN TEKEMISEN EDELLYTYS JA SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

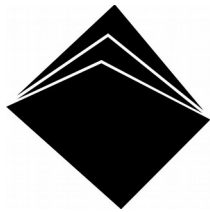
Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900 on tullut voimaan.

Lopullinen vaihtokirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

•

kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu tai



- kaupunginvaltuusto ei ole **31.12.2022** mennessä hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 660900.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt asemakaavamuutoksesta nro 660900 tehdyn valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

II VAIHTOKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin **päätöksentekoeelin X** lainvoimaiseen päätökseen **X**.

Vaihdon osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

ja

Kiinteistö Oy GC Log 4 (Y-tunnus 2940521-2)
Krogiuksentie 2, 00340 Helsinki
(jäljempänä "Yhtiö")

Vaihdon kohteet

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle n. 348 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-402-1-110, n. 3 231 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-402-1-111, n. 6 546 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-402-1-139 ja n. 131 m²:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-66-9903-5. Määräalojen arvo on 743 560 euroa.

Määräalat on asemakaavassa nro 660900 osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT).

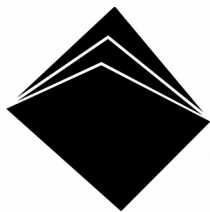
Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 5 007 m²:n ja n. 5170 m²:n suuruisen määräalan tontista 92-66-205-1, n. 2 309 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-415-5-16 ja n. 4 293 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-415-5-31-M502. Määräalojen arvo on 743 560 euroa.

Määräalat on asemakaavassa nro 660900 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Vaihdon kohteet on esitetty ohjeellisesti liitteessä 1.

Vaihdon ehdot

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.



1. Välikirja

1.1 Vaihdoista ei makseta välikirjaa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

3. Kohteeseen tutustuminen

3.1 Vaihdon osapuolet ovat tarkastaneet vaihdon kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin ja osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

3.2 Luovutuksensaaja vastaa rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistukset, rasiatodistukset, kiinteistörekisteriotteet, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5. Verot ja maksut

5.1 Vaihdon kohteiden lohkomiskustannuksista vastaa luovutuksensaaja.

5.2 Tästä vaihdosta menevän varainsiirtoveron maksaa luovutuksensaaja.

5.3 Vaihdon kohteisiin kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa luovutuksensaaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

6. Vaaranvastuu

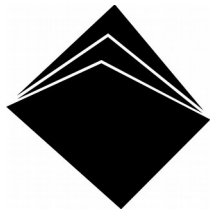
6.1 Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

7. Kiinnitykset ja rasitukset

7.1 Vaihdon kohteet luovutetaan kiinnityksistä ja niihin verrattavista rasituksista vapaana.

8. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

8.1 Vaihdot kohteilla sijaitsevat johdot ja putket ilmenevät johtokartasta, johon vaihdon osapuolet ovat tutustuneet.



8.2 Vaihdon kohteisiin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteista.

9. Irtaimisto

9.1 Tätä vaihtoa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

10. Vaihdon kohteiden maaperä

10.1 Osapuolten tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa luovuttamansa kohteen osalta pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

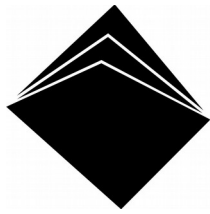
11.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä esisopimusta määräalojen vaihdosta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Yhtiölle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2019

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

X
lakimies



Vantaa

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

[päivämäärä]
[asian VD-numero]

Kiinteistö Oy GC Log 4:n
puolesta

X

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies X valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja X Kiinteistö Oy GC Log 4:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalojen vaihdosta 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 x. päivänä xkuuta 2019

LIITTEET

- Liite 1: vaihdettavat määräalat