

VD 427/2014

Kala 24.2.2014 § 25
Khall. 3.3.2014 § 40¹⁽¹⁰⁾

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA JA C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA/ Asemakaavan muutos nro 001987 sekä tonttijako, kaupunginosa 94 Hakunila

Vantaan kaupunki ja Suomen valtio edustajanaan Senaatti-kiinteistöt ovat yhdessä hakeneet asemakaavan muutosta omistamalleen alueelle, joka sijaitsee Hakunilassa Jokiniementien pohjoispuolella, vanhalla Tiehallinnon varikkoalueella. Asemakaavan muutoksen nro 001987 ja tonttijaon mukainen kaava-alue rajautuu idässä Lahdentiehen ja lännessä Lahdenväylään. Pohjoisessa alue rajautuu Kaskelanrinteeseen ja etelässä Jokiniementiehen. Asemakaavamuutosalue ja asemakaavamuutosalueella sijaitseva, tämän sopimuksen kohteena oleva alue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1 (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 940500 (vahvistettu ympäristöministeriössä 21.5.1985) sopimusalue on osoitettu valtion yleisten teiden kunnossapitoa palvelevien rakennusten ja varastojen korttelialueeksi (Y_{VT}), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 6000 k-m².

Asemakaavan muutoksella nro 001987 ja tonttijaolla kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 42 700 k-m², josta asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) 40 500 k-m². Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä ja näin ollen ennen esisopimusten B. ja C. mukaisia kiinteistökauppoja, AK-alueelle osoitetusta rakennusoikeudesta (40 500 k-m²) Vantaan kaupungille tuleva osuus on 24 % ja Suomen valtiolle 76 %. Jäljelle jäävä rakennusoikeus jakautuu kaava-alueen asumista palvevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH), erityisasumisen korttelialueelle (AE) sekä huoltoaseman korttelialueelle (LH).

Asemakaavan muutokseen nro 001987 ja tonttijakoon (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Vantaan kaupunki ja Suomen valtio kaavamuutosalueella maata omistavana tahona ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen kaupoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Tällä kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Suomen valtio sopivat sopimus-aluetta 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 **Suomen valtio**
c/o Senaatti-kiinteistöt (Y: 1503388-4)
PL 237, 00531 Helsinki
(jäljempänä Valtio).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten tarvitaan uusi katuyhteys (Kaskelantie) sopimusalueen läpi Jokiniementien ja Kaskelanrinteen välille. Kaskelantien käyttönoton myötä nykyinen ajoyhteys Kaskelanrinteeltä Lahdentielle katkaistaan rakentamalla Kaskelanrinteen päähän kääntöpaikka. Kaskelantien ja Kaskelanrinteen päähän rakennettavan kääntöpaikan välille rakennetaan kevyen liikenteen väylä. Kaskelantien ra-

kentäminen edellyttää myös liittymäjärjestelyjä ja bussipysäkkien rakentamista Jokiniementiellä.

Asemakaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen Kaupunki rakentaa Kaskelantien Jokiniementieltä korttelin 94205 tontille nro 2 liikennöinnin mahdollistavaan valmiuteen 18 kk kuluessa. Kaskelantien loppuosuus ja sen yhdistäminen Kaskelanrinteeseen toteutetaan 24 kk kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Katujen viimeistelytyöt sovitetaan yhteen alueen muun rakentamisen (asuinkerrostalot) valmistumisen kanssa. Kaskelantien rakentamisen vaiheistus on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1.

Kaupunki huolehtii vesihuollon runkolinjojen rakentamisesta alueelle yhteistyössä HSY:n kanssa 18kk asemakaavan voimaantulosta.

Edellä sovitut aikataulut edellyttävät, että kunnallistekniikan rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Autopaikkojen korttelialueen (LPA) tontille 94205/15 sijoittuvan kevyen liikenteen yhteyden (KL V1) rakentaminen ja kunnossapito kuuluvat LPA-alueen kiinteistönomistajan vastuulle.

Valtio sitoutuu kustannuksellaan purkamaan kaikki sopimusalueella olevat nykyiset rakenteet ja rakennukset ja viemään pois alueelta kaikki purkamisesta aiheutuvat purku- ja muut jätteet ennen kuin Kaupunki ryhtyy toteuttamaan vesihuoltolinjojen ja Kaskelantien rakentamista.

3. MAAPERÄ

3.1 Sopimusalueella on toiminut aiemmin Tiehallinnon varikko. Varikon harjoittaman toiminnan johdosta maaperä on osittain pilaantunutta ja vaatii puhdistustoimenpiteitä täyttääkseen asuinkäyttöön vaaditut kriteerit. Sopimusalueella tehdyn, 3.9.2007 päivätyn ympäristötekniikan maaperätutkimuksen mukaan alueella on ainakin mm. PAH-yhdisteillä pilaantuneita alueita. Tutkimuksen mukaan alueen maaperässä ja pohjavedessä on myös klorideja. Mm. PAH-yhdisteillä pilaantuneet maa-alueet sekä kloridialueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.2.

Valtio vastaa yksin kustannuksellaan mm. PAH-yhdisteillä pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamisesta sopimusalueella. Edellä mainitut pilaantuneet maa-alueet tulee puhdistaa Kaupungin valvonnassa asemakaavan käyttötarkoituksen ja ao. viranomaisen edellyttämään tasoon. Mikäli sopimusalueelta löytyy em. pilaantuneiden maa-alueiden lisäksi muita pilaantumista aiheuttavilla aineilla tai jätteillä pilaantuneita alueita, vastaa Valtio myös niiden puhdistamisesta kustannuksellaan Kaupungin valvonnassa asemakaavan käyttötarkoituksen ja ao. viranomaisen edellyttämään tasoon.

Asemakaavamuutosalueella maaperässä ja pohjavedessä olevien kloridien osalta osapuolet toteavat, että niitä ei ole tarkoituksenmukaista poistaa alueelta. Klorideista mahdollisesti aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä lisäkustannuksista rakentamisen yhteydessä vastaa Valtio. Lisäkustannuksina ei pidetä kloridien johdosta asuinkerrostalojen teräsbetonipaaluissa käytettävän betonilaadun mahdollisesti aiheuttamia kustannuksia. Osapuolet pyrkivät yhdessä löytämään edullisimmat puhdistusmenetelmät.

3.2 Valtio vastaa Kaupungille, mukaan lukien kolmas taho, jolle Kaupunki on edelleen luovuttanut kiinteistöjä, mahdollisista lisäkustannuksista 150 000 euroon (+ arvonlisävero) asti. Enimmäismäärää (150 000 €) tarkistetaan siten, että se sidotaan maanrakennuskustannusten kokonaisindeksiin (2005=100). Perusindeksinä on tämän kauppakirjan allekirjoituskuukauden indeksipisteluku ja tarkistusindeksinä puhdistustyön laskun eräpäivää edeltävän viimeksi vahvistetun indeksin pisteluku.

Valtion edellä mainittu vastuu ylimääräisistä lisäkustannuksista päättyy kahdentoista (12) vuoden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, ellei Kaupunki tai kolmas taho, jolle kaupunki on kaava-alueelta luovuttanut tontteja, ole siihen mennessä ilmoittanut kirjallisesti ja asianmukaisesti dokumentteihin perustuen vaatimuksiaan klorideihin liittyvistä lisäkustannuksista.

Mikäli asemakaavan mukainen tontti on rakentunut edellä mainittua kahdentoista vuoden aikaa ennen, Valtion vastuu päättyy rakennetun tontin osalta siihen, kun tontille rakennettu ensimmäinen kohde asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen on otettu käyttöön.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

- 4.1 Valtio maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä neljämiljoonaa kaksisataaseitsemänkymmentäkahdeksantuhattakuusisataakuusitoista (4 278 616) euroa.
- 4.2 Valtio vastaa hulevesien hallinta- ja liikenteen yleissuunnitelman 22 044 euron suunnittelukuluista 50 %:n osuudella eli yhdellätoistatuhannellakahdellakymmenelläkahdella (11 022) eurolla.
- 4.3 Valtio myy Kaupungille edellä mainittuja kunnallistekniikan korvauksen määrää, 4 278 616,00 euroa sekä hulevesien hallinta- ja liikenteen yleissuunnitelman kulujen määrää, 11 022,00 euroa vastaavilla arvoilla omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Kunnallistekniikan korvaus ja suunnittelukulu kuitataan puolin ja toisin kiinteistökaupan maksusuo-rituksena ja kiinteistökauppa sisältää jäljempänä tässä maankäytösopimuksessa olevan esisopimuksen B. mukaisen omistuksen oheisessa ohjeellisessa karttaliitteessä B.1 (liite B1) merkittyyn määrärahaan. Kunnallistekniikan korvausta, suunnittelukulua ja kauppahinta tai sen kuittausta ei voi vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta.
- 4.4 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus ja suunnittelukulu erääntyvät maksettavaksi esisopimuksien B. ja C. mukaisten kauppakirjojen allekirjoitusilaisuudessa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuolto kiinteistöyhtymälle.

6. ASUNTOKORTTELIIEN 94205 JA 94207 TOTEUTTAMINEN

Esisopimusten B. ja C. mukaisten kiinteistökauppojen jälkeen Kaupunki ja Valtio omistavat asemakaavamuutoksen mukaiset korttelit 94205 ja 94207.

Osapuolet myötävaikuttavat käytettävissään olevin keinoin siihen, että em. korttelialueet voidaan toteuttaa asemakaavan mukaisesti mahdollisimman nopeasti huomioon ottaen asemakaavamääräyksissä edellytetty rakentamisjärjestys.

Korttelialueet on suunniteltu yhtenä kokonaisuutena, mistä johtuen alueelle on osoitettu useita asuntotontteja palvelevia yhteiskäyttöalueita, kuten LPA-tontteja, leikki- ja oleskelualueita sekä alueen asukkaita ja huoltoa palvelevia yhteisiä tiloja. Yhteiskäyttöalueiden

ja -tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta vastaavat kiinteistöt, joiden käyttöä varten alueet ja tilat on kaavassa osoitettu, siten kuin laissa on säädetty. Ko. tilojen rakentamisesta, käytöstä ja muista yhteisjärjestelyistä tulee laatia tarvittavat erilliset sopimukset laatimisajan kohdan kiinteistöjen omistajien kesken. Em. tilojen maapohjakustannukset on huomioitu maankäyttösopimuskorvausta ja kauppahintoja määriteltäessä, joten niitä ei veloiteta erikseen.

Kaupunki vastaa siitä, että asemakaavamuutosalueella kaupungin omistamille tai omistukseen tuleville tonteille toteutetaan valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa n. 20 %:a kortteleiden 94205 ja 94207 yhteenlasketusta asuntorakennusoikeudesta.

Kaupunki sitoutuu varaamaan A-Kruunu Oy:lle tontin 94205/ 11 valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttamista varten 18 kuukauden ajaksi asemakaavan voimaantulosta ja luovuttamaan tontin kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja valtion tukemassa tuotannossa noudatettavalla tontin hinnalla (ARA-hinta).

Osapuolet sitoutuvat antamaan suostumuksensa työmaateiden tai väliaikaisten liikennejärjestelyiden rakentamiseen omistamiensa vielä rakentamattomien tonttien kautta, kunnes liikennöinti on mahdollista asemakaavassa järjestetyllä tavalla Kaskelantien kautta. Kulkuoikeuksista ei makseta korvauksia, mutta väliaikaisten kulkuyhteyksien rakentamiskustannuksista ja ylläpidosta vastaavat sitä tarvitsevien tonttien rakentajat ja omistajat.

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

8. ERIKSIÄISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

9. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Valtio sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä ja lukuun ottamatta kohtaa 3, josta Valtio vastaa niin kauan ennen kuin ehto on täyttynyt. Valtio sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

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

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 001987 ja tonttijako on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos nro 001987 ja tonttijako ole tullut voimaan 31.12.2015 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 001987 ja tonttijakon, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä ta-

pauksessa 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 KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Suomen valtio (jäljempänä Valtio) tekemään kohdassa B. I määriteltujen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa B.II mainitusta alueesta ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B. I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 001987 ja tonttijako on tullut voimaan.

B.II KAUPPAKIRJA

Myyjä:

Suomen valtio
c/o Senaatti-kiinteistöt (Y: 1503388-4)
PL 237, 00531 Helsinki
(jäljempänä Valtio).

Ostaja:

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

Kaupan kohde:

- 1) N. 15 318 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Sotungin kylässä sijaitsevasta määräalasta 92-420-10-60-M601.
- 2) Vantaan kaupungin Sotungin kylässä sijaitseva määräala 92-420-17-74-M601. Määräalan pinta-ala on 12.11.2014 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 265 m². Määräalan laskennallinen pinta-ala on noin 257 m².

Kaupan kohde on osoitettu ohjeellisesti ohessa olevassa karttaliitteessä (liite B.1).

Kaupan kohde on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu osaksi kortteli-alueen 94205 tontteja nrot 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja 11 sekä osaksi katualuetta.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **4 836 158,00** euroa.

Kauppahinnasta 4 289 638,00 euroa kuitataan maksetuksi kokonaisuudessaan vastasaatavalla, joka Kaupungilla on samanaikaisesti Valtiolta, ja joka on samanaikaisesti eräännytetty maksettavaksi, ja joka perustuu osapuolten välillä 12.11.2014 allekirjoitettuun kunnallistekniikan rakentamissopimukseen. Kuittauksesta ei tehdä tämän sopimuksen lisäksi erillisiä kuittausilmoituksia.

Osapuolet toteavat, että 546 520,00 euron osuus kauppahinnasta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa allekirjoitettavalla toisella kiinteistön kauppakirjalla, jossa Kaupunki myy Valtiolle n. 3366 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-420-10-60.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. RASITUKSET JA MAKSUT

Valtio luovuttaa kaupan kohteen kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Valtio vastaa niistä kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

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

6. IRTAIMISTO

Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Valtion tietojen mukaan osalla kaupan kohdetta on harjoitettu toimintaa, jonka johdosta alueella on todettu mm. PAH-yhdisteillä pilaantuneita alueita (3.9.2007 päivätty ympäristötekniinen maaperätutkimus) ja kloridipitoisuuksia sekä maaperässä että pohjavedessä.

Valtio on Kaupungin kanssa 12.11.2014 allekirjoitetulla kunnallistekniikan rakentamissopimuksella (kohta 3) sitoutunut puhdistamaan mm. PAH-yhdisteillä pilaantuneet maa-alueet kustannuksellaan. Kaupan kohteena olevat pilaantuneet maa-alueet tulee puhdistaa Kaupungin valvonnassa asema-kaavan käyttötarkoituksen ja ao. viranomaisen edellyttämään tasoon.

Maaperässä ja pohjavedessä olevien kloridien rakentamisen yhteydessä aiheuttamista mahdollisista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisten lisäkustannusten korvaamisesta on sovittu Valtion ja Kaupungin välillä 12.11.2014 allekirjoitetulla kunnallistekniikan rakentamissopimuksella (kohta 3). Valtio vastaa lisäkustannuksista, lukuun ottamatta niitä lisäkustannuksia, mitkä aiheutuvat kloridien asuinkerrostalojen teräsbetonipaaluissa käytettävän betonilaadun mahdollisesti aiheuttamia kustannuksia, siten kuin kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa on sovittu.

Mikäli kaupan kohteelta löytyy muita pilaantuneita maita, kuin mitä kaupan teon hetkellä on tiedossa, on Kaupunki velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Valtioon. Valtio vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen ennen töiden käynnistämistä.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytykset ovat täyttyneitä 31.12.2015.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 001987 ja tonttijaon, 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 osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Valtio sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu kauppahetkellä.

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

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Suomen valtio (jäljempänä Valtio) tekemään kohdassa C. I määrätyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa C.II mainitusta alueesta ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa C.III mainittuja ehtoja.

C. I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 001987 ja tonttijako on tullut voimaan ja edellä olevan B. Esisopimuksen määräalan kaupasta mukainen kauppakirja on allekirjoitettu.

C.II KAUPPAKIRJA

Myyjä:

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

Ostaja:

Suomen valtio
c/o Senaatti-kiinteistöt (Y:1503388-4)
PL 237, 00531 Helsinki
(jäljempänä Valtio).

Kaupan kohde:

N. 3 366 m²:n suuruinen kaksipalstainen määräala Vantaan kaupungin Sotungin kylässä sijaitsevasta tilasta 92-420-10-60. Kaupan kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen (liite C.1).

Kaupan kohde on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu osaksi tontteja 94205/12, 94205/13, 94207/1 ja 94207/2.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **546 520,00** euroa.

Kauppahinta kuitataan maksetuksi kokonaisuudessaan osapuolten välillä tämän kauppakirjan kanssa samaan aikaan allekirjoitetulla toisella kiinteistön kauppakirjalla, jossa Valtio myy Kaupungille n. 15 318 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-420-10-60-M601 ja määräalan 92-420-17-74-M601.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Valtiolle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. RASITUKSET JA MAKSUT

Kaupunki luovuttaa kaupan kohteen kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Kaupunki vastaa niistä kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Valtio.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Valtio on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Valtio on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Valtiolla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Valtio on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Valtio on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Kaupungin tietojen mukaan kaupan kohteena olevalla määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Valtio on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen ennen töiden käynnistämistä.

C.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2015.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaava muutoksen nro 001987 ja tonttijaon, 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

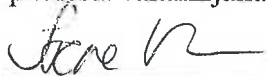
Valtio sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu kauppahetkellä.

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

Tätä A. Kunnallistekniikan rakentamissopimusta, B. Esisopimusta määräalojen kaupasta ja C. Esisopimusta määräalan kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Suomen valtiolle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

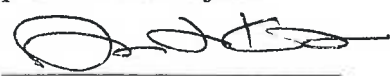
Vantaalla 12. päivänä marraskuuta 2014

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla



Irene Varila
lakimies

Suomen valtio/
Senaatti-kiinteistöt
puolesta valtakirjalla



Antti Kari
johtava asiantuntija

LIITTEET

- Liite A.1: Sopimusalue ja Kaskelantien rakentamisen aikataulu.
- Liite A.2: Maaperätutkimuksessa havaitut pilaantuneet – ja kloridipitoiset alueet.
- Liite B.1: Esisopimus määräalojen kaupasta/Valtio luovuttaa kaupungille.
- Liite C.1: Esisopimus määräalan kaupasta/Kaupunki luovuttaa valtiolle.

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Irene Varila Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla ja johtava asiantuntija Antti Kari Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöjen puolesta valtakirjalla ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalojen kaupasta ja esisopimuksen määräalan kaupasta ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 12. päivänä marraskuuta 2014



Petri Rantala
Toimitusinsinööri

09 27/21

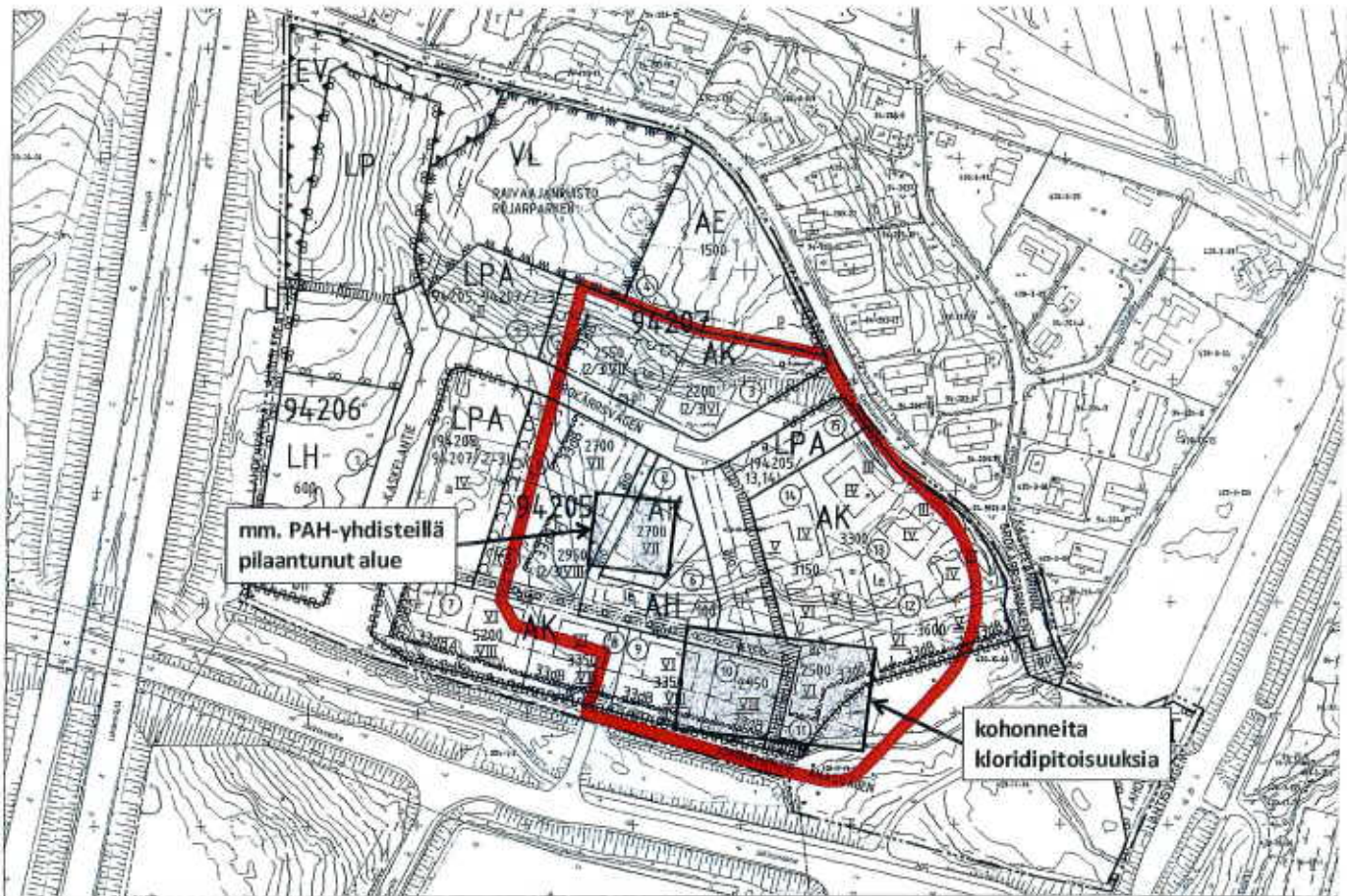


Liite A.2

Sopimusalue (punaisella rajattu), asemakaavamuutosalue (mustalla kolmipistekatkoviivalla rajattu).

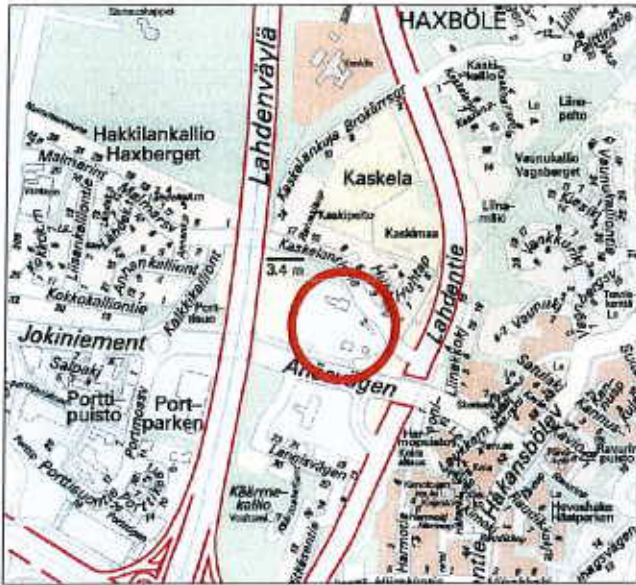
Maaperätutkimuksessa havaitut pilaantuneet maat ja koonneiden kloridipitoisuuksien alue osoitettu ohjeellisesti harmailla laatiikoilla.

Asemakaavaluonnos (päivätty 24.2. Kala) taustalla

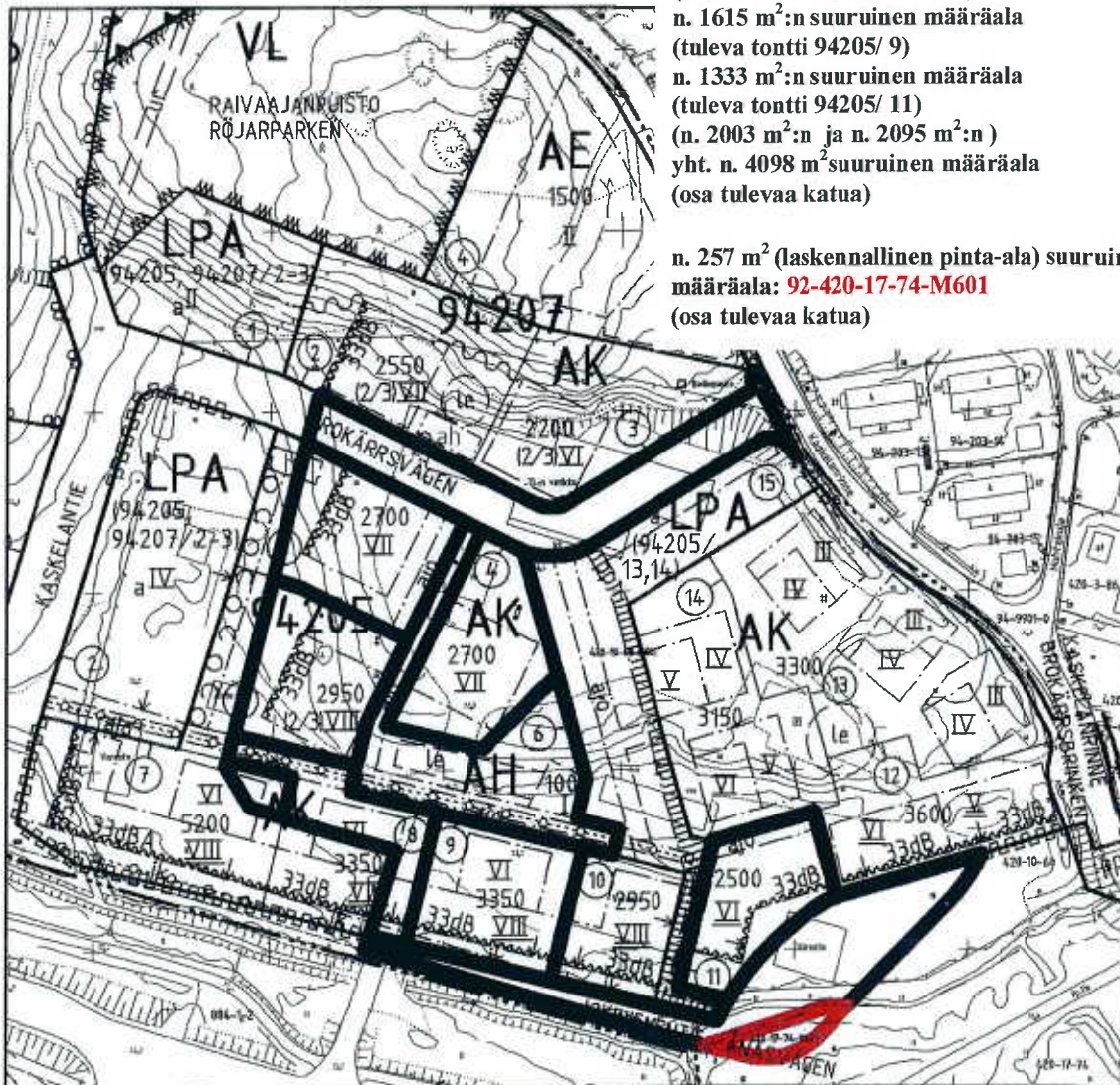


SV

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA / Suomen valtio c/o Senaattikiinteistöt

YPA/AVP

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kylä: SOTUNKI (420)

Yhteensä n. 15318 m²:n suuruinen

määräala määräalasta: 92-420-10-60-M601

n. 1706 m²:n suuruinen määräala

(osa tulevaa tonttia 94205/ 3)

n. 1651 m²:n suuruinen määräala

(tuleva tontti 94205/ 4)

n. 1601 m²:n suuruinen määräala

(osa tulevaa tonttia 94205/ 5)

n. 2091 m²:n suuruinen määräala

(tuleva tontti 94205/ 6)

n. 178 m²:n suuruinen määräala

(osa tulevaa tonttia 94205/ 7)

n. 1045 m²:n suuruinen määräala

(osa tulevaa tonttia 94205/ 8)

n. 1615 m²:n suuruinen määräala

(tuleva tontti 94205/ 9)

n. 1333 m²:n suuruinen määräala

(tuleva tontti 94205/ 11)

(n. 2003 m²:n ja n. 2095 m²:n)

yht. n. 4098 m² suuruinen määräala

(osa tulevaa katua)

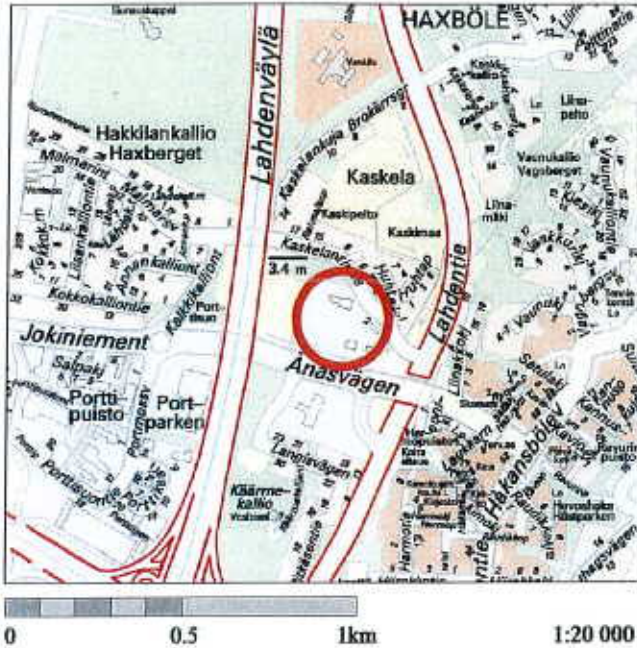
n. 257 m² (laskennallinen pinta-ala) suuruinen

määräala: **92-420-17-74-M601**

(osa tulevaa katua)

Handwritten signature and initials:
[Signature]
[Initials: PV]

KOHTEN SIJAINTI

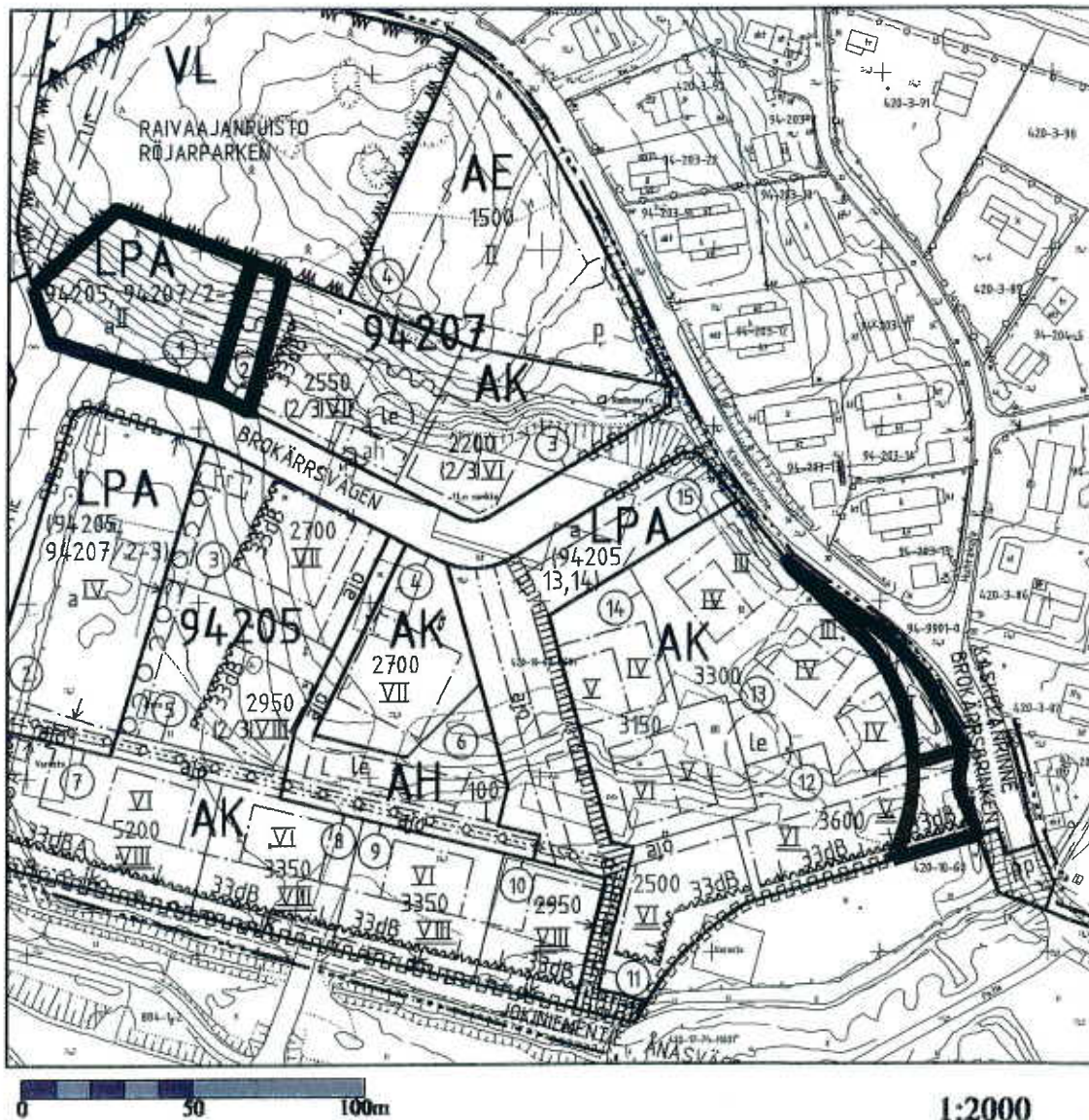


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
KAUPASTA / Suomen valtio
c/o Senaattikiinteistöt

YPA/AVP

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)
Kylä: SOTUNKI (420)
Yhteensä n. 3366 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-420-10-60

n. 430 m²:n suuruinen määräala
(osa tulevaa tonttia 94205/12)
n. 456 m²:n suuruinen määräala
(osa tulevaa tonttia 94205/13)
n. 2064 m²:n suuruinen määräala
(tuleva tontti 94207/1)
n. 416 m²:n suuruinen määräala
(osa tulevaa tonttia 94207/2)



1:2000

Handwritten signature/initials

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa tällä valtakirjalla lakimies Irene Varilan allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalojen kaupasta ja esisopimuksen määräalan kaupasta Suomen valtion kanssa. Sopimukset liittyvät asemakaavamuutoksen nro 001987 ja tonttijaon toteuttamiseen.

Kaupunginhallitus on päättänyt kaupungin sitoutumisesta sopimukseen kokouksessaan 3.3.2014 (§42).

Vantaalla 7. päivänä marraskuuta 2014

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



Kari Nenonen
kaupunginjohtaja



Kai Ketelimäki
kaupunginlakimies

VALTAKIRJA

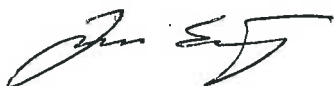
Senaatti-kiinteistöjen hallitus on 15.10.2014 päättänyt:

- hankkia kaupalla tai maanvaihdoilla Vantaan kaupungilta tulevan asemakaavan mukaiset tontinosat nykyisestä kiinteistöstä 92-420-10-60 sekä tehdä asiasta tarvittavat esisopimukset sekä
- päättänyt luovuttaa Vantaan kaupungin Sotungin kylässä sijaitsevilla kiinteistöillä 92-420-10-60 ja 92-420-17-74 olevat määräalat maankäyttökorvauksena Vantaan kaupungille, sekä tehdä asiasta tarvittavat esisopimukset.

Tällä valtakirjalla valtuutan Antti Karin allekirjoittamaan edellä mainitut esisopimukset ja maankäyttösopimuksen Vantaan kaupungin ja Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen välillä.

Helsingissä 11. päivänä marraskuuta 2014

Senaatti-kiinteistöt



Jari Sarjo
toimitusjohtaja