

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS VAIHTOKIRJASTA/ MYYRMÄEN HUOLTO OY/ Asemakaavamuutos nro 002235

Myyrmäen huolto Oy on hakenut asemakaavan muutosta omistamilleen Myyrmäen (15.) kaupunginosassa korttelin 15658 tontille nro 6, korttelin 15666 tontille nro 1 sekä kiinteistölle 92-414-1-114 (kiinteistötunnus 92-15-658-6, 92-414-1-114, 92-15-666-1 jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001320 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 20.10.1997) sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (kaavamerkintä LPA) ja puistoksi (kaavamerkintä VP). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutoksella nro 002235 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 3975 k-m² ja käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta 3975 k-m².

Asemakaavamuutokseen nro 002235 liittyen Yhtiö sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat neuvotelleet kunnallistekniikan korvauksista. Tällä sopimuksella Kaupunki ja Yhtiö sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta. Esisopimuksella määrään luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Myyrmäen Huolto Oy (Y:0197024-4)**
PL 33, 01601 VANTAA
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen nro 00223 toteuttamisen edellytyksenä on sopimusalueen itäreunaan rakennettava uusi ”Uomarinne”-niminen kevyen liikenteen väylä. Tämä kevyen liikenteen väylä toimii samalla tontille rakennettavien kerrostalojen pelastustienä. Yleiselle alueelle sijoitettaville pelastusajoneuvojen nostopaikoille on haettava kaupungininsinöörin lupa. Pelastusajoneuvojen nostopaikkojen kunnossapito (mukaan lukien pelastuspaikkojen rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvat tukimuuri- yms. rakenteet) jää Yhtiön vastuulle kaupungininsinöörin lupaehtojen mukaisesti.

Yhtiö suunnittelee ja toteuttaa väylän pelastusliikenteen edellyttämään tasoon (ml. pelastusajoneuvojen nostopaikat) Kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja Kaupungin valvonnassa.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille väylän vähintään *sorapintaisena* siinä vaiheessa kun Kaupunki tarvitsee sen yleisen liikenteen käyttöön. Kaupunki toteuttaa polun vii-meistelyt (kestopäällysteen ja valaistuksen). Yhtiö vastaa polun kunnossapidosta siihen saakka kun se on kaupungille luovutettu.

Asemakaavamuutoksen vuoksi tontilla sijaitsevat nykyiset mm. koululaisten käyttämät jalankulkuyhteydet joudutaan siirtämään asemakaavamuutoksessa osoitetuille uusille paikoille. Kaupunki edellyttää, että Yhtiö järjestää kustannuksellaan tontin 15658 rakennustöiden ajaksi väliaikaisen jalankulkuyhteyden Uomarinnkadulta Kuohupuistoon. Väliaikainen kulkuyhteys on oltava käytössä siihen saakka, kunnes uusi Uomarinteen jalankulku- ja pyörätie on avattavissa yleiseen käyttöön.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä kolmesataayhdeksänkymmentäyhdeksäntuhattakuusisataaviisikymmentäyksi (399 651 €) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaava muutoksen nro 002235 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan kolmensadanyhdeksänkymmenen yhdeksäntuhannenkuudensadanviidenkymmenen (399 651 €) euron suuruisen turvaavan vakuuden (kotimaisen pankkilaitoksen omavelkainen pankkitakaus) tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi ja vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

5. 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 mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. 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 täydytyksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos nro 002235 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos nro 002235 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002235, 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 VAIHTOKIRJASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** ja **Myyrmäen huolto** tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen vaihtokirjan 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 asemakaavamuutos nro 002235 on tullut voimaan.

B. II VAIHTOKIRJA

Osapuolet:

Myyrmäen huolto Oy (Y: 2236053-3),
PL 401, 00601 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

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

Vaihdon kohteet:

Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 29 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin 15. (Myyrmäen) kaupunginosan korttelin 15666 tontista 1 (92-15-666-1). Määräala on asemakaavamuutoksen nro 002235 mukaista Uomanrinteen katualuetta. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle noin 137 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Pohjois-Kaaarelan kylässä (414) sijaitsevasta tilasta RN:o 12:0 (92-414-12-0). Määräala on asemakaavamuutoksen nro 002235 mukaista autopaikkojen korttelialuetta. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B2.

Vaihtokirjan ehdot:

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. VAIHTOARVOT JA VÄLIRAHAN SUORITTAMINEN

Yhtiö maksaa kaupungille välirahaa tuhat kahdeksankymmentä (1080) euroa.

Väliraha on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus vaihdon kohteina oleviin määräaloihin siirtyy puolin ja toisin tämän vaihtokirjan allekirjoittamishetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Yhtiö luovuttaa määräalan velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista vapaana.
- 3.2 Kaupunki luovuttaa määräalan velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista vapaana.
- 3.3 Vaihdon kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa luovutuksensaaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on vaihtoa edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

4. KOHTEESEEN JA ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 4.1 Kumpikin osapuoli on tutustunut vaihdossa sille tuleviin määräaloihin ja tarkastanut kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 4.2 Osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohteena olevia määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistukset, rasitustodistukset, kiinteistörekisterin otteet sekä kaavakartat ja – määräykset sekä johtokartta.
- 4.3 Osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

5. IRTAIMISTO

- 5.1 Tähän vaihtoon ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

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 vaihdon edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu tai
- vaihtokirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2016.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002235, 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

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutettavaa määrääalaa 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 täytenä. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Tätä A. Kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja B. Esisopimusta vaihtokirjasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Myyrmäen huolto Oy:lle ja yksi julkiselle kaupavahvistajalle.

Vantaalla . päivänä kuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

lakimies

Myyrmäen Huolto Oy
puolesta asemavaltuutuksella

...

...

LIITTEET

- Liite A1: Sopimusalue
- Liite B1: Myyrmäen huolto Oy:n luovuttama määrääla
- Liite B2: Vantaan kaupungin luovuttama määrääla

