

TOTEUTTAMISSOPIMUS / Kiinteistö Oy Vantaan Erikas

Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas tähän toteuttamissopimukseen liittyvällä

A. Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimuksella sopivat jäljempänä kohdassa 3.1 (sopimusalue) tarkoitetun alueen kunnallisteknisten töiden suunnittelusta ja rakentamisesta, kunnallisteknisiin järjestelmiin liittymisestä ja asuntotuotannosta ja sen aikataulusta,

B. Luovutuskirjalla varmistavat asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231800 ja tonttijaon mukaisen maankäyttöratkaisun toteutumisen, ja

C. Esisopimuksella määräälan luovutuksesta varmistavat yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaukset asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231800 ja tonttijaon alueella.

1**SOPIJAPUOLET****1.1 Vantaan kaupunki**

Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 Kiinteistö Oy Vantaan Erikas (Y-tunnus 0751611-4)

Kielotie 28
01300 VANTAA
(jäljempänä Yhtiö)

2**SOPIMUSTAUSTA****2.1 Aiemmat sopimukset**

2.1.1 Sopijapuolet toteavat, että Kaupunki ja Yhtiö maanomistajina ovat sopineet yhteistoiminnasta Lapinkylässä sijaitsevan Kaukola-nimisen tilan (92-409-8-0) ja Piispankylässä sijaitsevan Murto-nimisen tilan (92-413-2-8) eli Kivistön keskustan kaava-alueiden toteuttamisesta 11.10.2013 allekirjoitetulla yhteistoimintasopimuksella, jonka sopimusalue on esitetty liitteessä 1.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan ennen asemakaavan voimaantuloa Kaupunki ja Yhtiö sitoutuvat tekemään aluetta koskevan toteuttamissopimuksen, jossa määritellään mm. yksityiskohtaisesti edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena suoritettavat maanluovutukset, yleisten alueiden luovutukset, kaavoituskustannusten jakaminen sekä toteuttamisaikataulu.

Yhteistoimintasopimuksessa on mm. sovittu, että

- Kaupunki vastaa kustannuksellaan asemakaava-alueiden kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta siinä aikataulussa kuin alueen muu suunnittelu ja rakentaminen niitä edellyttävät.
- Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata 50 % Yhtiön kokonaisuudessaan omistaman alueen asemakaavan osoittamasta rakennusoikeuden määrästä.

- Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta asemakaavassa osoitetut yleiset alueet yhdyskuntateknisen huollon alueet, yleisten rakennusten kortteli-alueet sekä teknisten tilojen tontit.

2.1.2 Sopijapuolet toteavat, että Kaupunki ja Yhtiö maanomistajina ovat allekirjoittaneet 11.9.2013 jakosopimuksen Lapinkylässä sijaitsevan Kaukola-nimisen tilan (92-409-8-0) ja Piispankylässä sijaitsevan Murto-nimisen tilan (92-413-2-8) yhteisomistuksen purkamiseksi ja jakamiseksi omistusosuuksia vastaaviin määräaloihin.

2.2 Suunnitteluvaraus

Kaupunginhallitus päätti 18.11.2013 § 26 varata Lujatalo Oy:lle asuntorakennusoikeutta noin 18 000 k-m² Kivistön ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen korttelista 23150, koska Kivistön keskustan aloituskortteleiden toteuttajien valinnan yhteydessä laaditusta jakoehdotuksesta jouduttiin myöhemmin poikkeamaan. Alkuperäisessä jakoehdotuksessa Lujatalolle osoitetun rakennusoikeuden määrä oli noin 12 000 k-m². Kehäradan ja Ruusukvartsinkadun kulmassa olevan korttelin 23145 (nykyään 23131) jakaminen YIT Rakennuksen ja Lujatalon kesken ei ollut tarkoituksenmukaista. Tämän seurauksena Lujatalon rakennusoikeus aloituskortteleissa pieneni merkittävästi, lopullinen määrä oli noin 5 100 k-m², joka on yli 7 000 k-m² vähemmän kuin jakoehdotuksen Lujatalo Oy:n osuus.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka, kuitenkin siten, että mikäli Lujatalo Oy ei ole aloittanut asuntorakentamista 31.12.2015 mennessä asemakaavan ollessa lainvoimainen, varaus päättyy 31.12.2015.

2.3 Laadittava sopimus

Sopijapuolet toteavat ja vahvistavat, että tämä sopimus on yhteistoimintasopimuksen tarkoittama asemakaavakohtainen toteuttamissopimus.

3 SOPIMUSALUE JA ASEMAKAAVOITUS

3.1 Sopimusalue

Sopimusalue koskee asemakaavaa ja asemakaavan muutosta sekä tonttijakoa nro 231 800 Kivistön keskusta-asuminen 5.

Lapinkylässä sijaitsevasta Kaukola-nimisestä tilan (92-409-8-0) alueesta 25341 m² kohdistuu Kivistön keskusta-asuminen 5 kaava-alueeseen nro 231 800. Sopimusalueen raja on esitetty liitteessä 2.

Yhtiön omistamalle alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueita, autopaikkojen korttelialuetta, puistoa ja katualuetta. Asemakaavaehdotuksessa Yhtiön omistamalle alueelle on osoitettu asuntorakentamisoikeutta kortteliin 23150 4110+2530+95+2490+1440+2270+2520+2240 = 17695 k-m² ja kortteliin 23153 2410+2410 = 4820 k-m². Yhtiö omistaa korttelissa 23151 18,9 % korttelin pinta-alasta, korttelin kokonaisrakennusoikeus on 2480+3120+1570+4400+2100+4030 =

17700 k-m², jolloin yhtiön osuus on 3344 k-m². Asemakaavakartta on esitetty liitteessä nro 3.

3.2 Tehtäväjako

Yhtiö ja heidän valitsemansa Toteuttajat toimivat heille osoitetuilla alueilla Sopimusalueen toteuttajina ja vastaavat pääsääntöisesti oman alueen suunnittelusta, toteutuksesta ja markkinoinnista jäljempänä tässä sopimuksessa mainitulla tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin kyse on valtion tukemasta asuntotuotannosta, hankkeiden toteutuksesta vastaavat ulkopuoliset rakennuttajat, joille Kaupunki ja/tai Yhtiö luovuttavat tontit tai tontille osoitettuja rakennuspaikkojen hallintaan oikeuttavat tontin määräosat suoraan, kuten kohdassa 4.2 on todettu.

Kaupunki laatii yhteistyössä Yhtiön ja Lujatalo Oy:n kanssa Sopimusalueen asemakaavan. Kaupunki laatii yhteistyössä Yhtiön, Lujatalo Oy:n ja muiden Toteuttajien kanssa asemakaavan toteutukseen liittyvät ohjeet. Kaupunki suunnitteluttaa ja rakennuttaa Sopimusalueen kunnallistekniikan kokonaisuudessaan.

Kaupungin perustama yhtiö Kivistön Putkijäte (jäljempänä KPJ) vastaa alueen jätteen putkikeräysjärjestelmän suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja ylläpidosta siten, kuin jäljempänä 3. kohdassa on sovittu.

3.3 Suunnittelu

Sopimusalueen suunnittelu ja toteutus perustuvat asemakaavaan ja siinä määriteltyihin laatukriteereihin ja sen pohjalta laadittuihin ohjeisiin. Suunnittelussa käytetään kokeneita suunnittelijoita, joilla on näyttöä korkealuokkaisesta ja ympäristöasiat huomioon ottavasta suunnittelusta.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN SUUNNITTELU- JA RAKENTAMISSOPIMUS**1. Kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen yleisedot ja aikataulu**

- 1.1 Kaupunki vastaa kustannuksellaan kunnallistekniikan ja viheralueiden suunnittelusta ja rakentamisesta. Kunnallistekniikalla tarkoitetaan katuja ja puistoalueita, vesi- ja jätevesiviemäri- ja hulevesijohtoja. Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 231 800 alueella katualueita ovat Kivistön Puistokatu, Akaattikuja, Keltasafiirinpolku, Punasafiirinpolku ja Sinisafiirinpolku. Puistoaluetta on Kivistöntähti puisto.
- 1.2 Kaupunki on laatinut tai puuttuvin osin tulee laatimaan kunnallistekniikan rakentamissuunnitelmat asemakaavatyön osana laadittujen yleissuunnitelmien ja -selvitysten pohjalta.
- 1.3 Todetaan, että tämän sopimuksen allekirjoituksella Yhtiö maanomistajana antaa kaupungille korvaukset työlun kunnallistekniikan rakentamiseen tarvittaville omistamilleen alueille.
- 1.4 Kaupungilla on oikeus sijoittaa tonteille ja tonteille rakennettaviin rakennuksiin asemakaavassa ja lähiympäristösuunnitelmassa yksilöidyt tarpeelliset johdot, varaukset, laitteet ja kiinnikkeet ja siirtää sanottu oikeus tarvittaessa omistamalleen osakeyhtiölle. Kaupungilla on niin ikään oikeus sijoittaa tonteille em. tavalla yksilöityjä katurakenteita, ellei niiden sijoittaminen muulla tavoin ole kohtuullisin kustannuksin järjestettävissä. Näistä Kaupungin toimenpiteistä ei saa kuitenkaan aiheutua merkittävää haittaa tai kustannuksia tontinomistajalle.
- 1.5 Kiinteistöjen liittymisjohtojen rakentaminen kuuluu Yhtiölle, jonka tulee kustannuksellaan rakentaa ne kaupungissa kulloinkin voimassa olevia tavanomaisia määräyksiä noudattaen. Liittymien rakentamisajat ovat sidoksissa katujen rakentamiseen ja ne tarkistetaan seurantaryhmässä vuosiohjelman laatimisen yhteydessä.
- 1.6 Kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen jaksottuu sopimusalueen asuntotuotannon ohjelmoinnin mukaan.

2. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

- 2.1 Sopimusalueelle toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.
- 2.2 Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtiölle.

3. JÄTTEIDEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄÄN LIITTYMINEN

- 3.1 Kivistön keskustan alueelle on päätetty rakentaa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut Kivistön Putkijäte Oy -nimisen yhtiön (jäljempänä

KPJ) vastaamaan putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, ope-
roinnista, ylläpidosta ja omistamisesta.

- 3.2 Jokaisen Putkikeräysjärjestelmään liittyvän Kiinteistön omistaja/vuokralainen merkit-
see KPJ:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakassopimuksen, merkintäsopimuksen,
suunnittelu- ja toteutussopimuksen sekä käyttösopimuksen KPJ:n kanssa. Sopimukset
on allekirjoitettava 3 kk:n sisällä rakennusvalvonnan pitämästä työmaan ensimmäises-
tä aloituskokouksesta ja osakkeiden merkintämaksu on maksettava 14 vrk:n sisällä
em. sopimusten allekirjoituksesta.

KPJ:n B-osakkeiden lukumäärä perustuu ko. kiinteistön asemakaavan mukaiseen ra-
kennusoikeuden määrään sekä mahdollisesti poikkeamisluvassa myönnetyn lisäraken-
nusoikeuden määrään siten, että kutakin kerrosneliömetriä (asemakaava + poik-
keamislupa) kohti merkitään yksi (1) KPJ:n B-osake.

Yhden osakkeen merkintämaksu vuonna 2015 on 59,92 €/k-m². Vuoden 2016 alusta
B-sarjan osakkeen hinta tarkistetaan KPJ:n hallituksen päätöksen mukaisesti.

- 3.3 Toteuttaja sitoutuu putkikeräysjärjestelmän kiinteistöliittymän Tontin sisäpuolisen
osuuden rakentamiseen ja velvoitteisiin siten, kuten liitteenä olevassa Kivistön kes-
kustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimukseen sisällytettä-
vä Kiinteistöliittymien urakkarajauksessa (Liite 4) on osoitettu Tilaaaja sarakkeessa.
Kiinteistöliittymän määritelmä on esitetty liitteessä 5.
- 3.4 Kiinteistöliittymän suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä KPJ:n ohjeiden mukaisesti.
Kiinteistöliittymä siirtyy valmistuttuaan KPJ:n haltuun ja omistukseen, jonka jälkeen
KPJ vastaa kiinteistöliittymän ylläpidosta.
- 3.5 Putkikeräysjärjestelmän käytöstä KPJ tulee perimään yhtiöjärjestyksen mukaista jäte-
huoltomaksua.
- 3.6 Korttelia 23151 on arvioitu palvelevan kaksi (2) putkikeräysjärjestelmän syöttöasemaa
ja korttelin 23150 tonttia 1 kaksi (2) syöttöasemaa ja tonttia 2 yksi (1) syöttöasema.
Korttelia 23153 on arvioitu palvelevan yksi syöttöasema. Toteuttajat sitoutuvat siihen,
että kiinteistöliittymien käytön edellyttämistä rasitteista sovitaan erikseen rakennetta-
vien tonttien kesken.
- 3.7 Toteuttajien on lisäksi rakennettava kiinteistöihin kaava-aluekohtainen kierrätyshuone
suurikokoisen sekajätteen, keräyskartongin, lasin ja pakkausmetallin keräystä varten.
Jätehuoneen koko on mitoitettava HSY:n ohjeiden mukaan. HSY:n ohjeiden mukaan
kierrätyshuoneeseen tulee sijoittaa vesipiste sekä lattiakaivo mikäli tila on lämmin.
Kierrätyshuone tulee mitoittaa siten, että jäteastia voidaan ottaa tyhjennettäväksi ilman
että toista jäteastiaa tarvitsee siirtää. Kierrätysjätteiden tyhjennyksestä vastaa KPJ, ell-
eivät tonttien omistajat ja KPJ yksimielisestä päätä muusta menettelystä.

Kierrätyshuoneen oven kohdalla tulee olla riittävä tila jäteautolle ja se tulee varustaa
asiaankuuluvien liikennemerkkein jäteauton sujuvan liikennöinnin varmistamiseksi.
Alueen kantavuus sekä rakenne tulee ottaa huomioon alueella, jolla jätteenkeräysautot
tulevat ajamaan. Sijoitettaessa kierrätyshuone kerrostalon alimpaan kerrokseen ovi on

oltava kadun suuntaan, ei sisäpihalle. Kierrätyshuone olisi luonteva sijoittaa kortteliin 23152 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

- 3.8 KPJ vastaa väliaikaisen jätteenkeräyksen järjestämisestä kunnes putkikeräysjärjestelmä sopimusalueen tonteilla otetaan käyttöön. Toteuttajien on myötävaikutettava väliaikaisten jäteastioiden sijoittamiseksi tarvittaessa tontille. Jäteastioita varten ei tarvitse rakentaa erillistä jätehuonetta.
- 3.9 Mikäli Yhtiö ei täytä tässä kohdassa 3 mainittua velvollisuuttaan liittyä putkikeräysjärjestelmään kohdassa 3.2 mainituin määräajoin, on se velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 200 euroa kultakin toteutuneelta kerrosneliömetriltä. Tämän sopimuksen velvoitteiden siirrosta kolmannelle on sovittu kohdassa 9.

4

ASUNTOTUOTANTO JA AIKATAULU

- 4.1 Yhtiö ja Kaupunki sitoutuvat toteuttamaan omistukseensa jäävästä asuntorakentamisoikeudesta vähintään 90 % seitsemän (7) vuoden kuluessa siitä päivästä lukien, kun sopimusalueen tontit ovat rakentamiskelpoisia (kunnallistekniikka ko. alueella on valmis) ja alueen asemakaava on lainvoimainen.
- 4.2 Yhtiö sitoutuu toteuttamaan alueelle hallintamuodoltaan ja kooltaan monipuolista asuntotuotantoa ja pyrkii alueen toteutuksessa mahdollisimman monipuoliseen huoneisto- ja asukasjakaumaan.

Koko Kivistön alueen alustava asuntotuotantomuotojakauma on seuraava, vuosittaiset vaihtelut voivat olla merkittäviä:

Vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto	50 %
Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto	20 %
Vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto	15 %
Asumisoikeustuotanto	5 %
Erityisasuminen	5 %
Koerakentaminen	5 %

Sopimusalueen asuntorakennusoikeudesta vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa saa olla enintään 50 % ja tuettua tuotantoa, johon lasketaan kaikki muu asuntotuotantomuoto, tulee olla vähintään 50 % Sopimusalueen asuntorakennusoikeudesta. Sopimusalueelle ei kohdistu erityisasumiseen ja koerakentamiseen liittyviä velvoitteita.

Yhtiö sitoutuu sopimaan Kaupungin kanssa asuntotuotannon kohdentamisesta Sopimusalueelle. Valtion tukeman tuotannon osalta Kaupunki ja/tai Yhtiö luovuttaa tontit suoraan lopullisille omistajille. Toteuttajakohtaisista asuntotuotantomuodoista sovietaan yhteistyöryhmässä esitettyihin osuuksiin pyrkien.

- 4.3 Sopimusalueella saadaan toteuttaa asemakaavan sallimaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Näiden tilojen rakennusoikeus tulee vastikkeetta asemakaavassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi.

- 4.4 Mikäli asemakaava mahdollistaa liike-, työ- ja harrastustilojen rakentamisen Safiiri-aukion ja Sinisafiiripolun varteen asumista palveleville yhteiskäyttöön osoitetuille rakennusaloille, niin rakennukset tulee suunnitella siten, että tilat voidaan ottaa heti liike- ja palvelukäyttöön.
- 4.5 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennukset on rakennettu hyväksyttyjen piirustusten mukaisesti valmiiksi siten, että rakennukset on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.
- 4.6 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä kohdassa 4.1 mainittua rakentamisvelvollisuuttaan, on se velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 100 euroa kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.
- 4.7 Kaupunginhallitus voi taloudellisista, työvoimapolitiittisista, rakentamisen suhdanne- yms. syistä pidentää edellä kohdassa 4.1 mainittuja rakentamisaikoja ja/tai pienentää tai olla perimättä edellä kohdassa 4.6 mainittuja sopimussakkoja.
- 4.8 Yhteistoimintasopimuksen mukaisesti Kaupunki sitoutuu siihen, että ei tule käyttämään etuostolaissa tarkoitettua etuosto-oikeuttaan tai muussa laissa tarkoitettua vastaavaa oikeuttaan niihin mahdollisiin kiinteistön luovutuksiin, jotka liittyvät Yhtiön omistamien kiinteistöjen luovutuksiin ja tämän sopimuksen mukaiseen toteuttamiseen.
- 4.9 Mikäli Yhtiö luovuttaa kolmannelle alueen sopimusalueelta, sitoutuu Yhtiö ottamaan luovutuskirjaan luovutuksensaajaa sitovasti vastaavat toteuttamiseen ja alueen edelleen luovuttamiseen liittyvät velvoitteet kuin mitä Yhtiölle on asetettu tässä toteuttamissopimuksessa koskien sopimusaluetta. Tämän sopimuksen velvoitteiden siirrosta kolmannelle on sovittu kohdassa 9.

5

KOHTUUHINTAISUUS

- 5.1 Sopimusalueelle on toteuttava noin 20 % vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon kerrosalasta Kaupungin hyväksymään velattomaan enimmäismyyntihintaan.
- 5.2 Näiden asuntojen tulee olla julkisesti myynnissä. Tontin toteuttavan rakennuttajan ja rakennusyhtiön työntekijöiden on mahdollista ostaa näitä asuntoja vain omaan asuinkäyttöön tai siinä tapauksessa, että julkisella myynnillä ei kaikkia asuntoja ole varattu.
- 5.3 Samaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon periaatetta on tavoitteena noudattaa myös 30 % osuudessa vapaarahoitteisessa vuokratuotannossa pyrkien siihen, että kohtuuhintaisuus siirtyy asuntojen vuokriin.
- 5.4 Kaupunki ja/tai Yhtiö hyväksyy tapauskohtaisesti erillisessä tontinluovutuspäätöksessään kohtuuhintaisuuden käytön ja määrittelee ko. kohteen enimmäismyyntihinnan.

6

YHTEISTYÖRYHMÄ

Sopimusalueen suunnittelun ja rakentamisen ohjausta ja koordinoointia varten perustetaan yhteistyöryhmä. Kaupunki, Yhtiö sekä Lujatalo Oy ja alueen muut valittavat toteuttajat (Toteuttajat) nimeävät omat edustajansa yhteistyöryhmään, ja Kaupunki nimeää yhteistyöryhmän puheenjohtaja. Yhteistyöryhmän kokouksiin voidaan kutsua myös asiantuntijoita kuultavaksi mm. kaupungin organisaatiosta.

Yhteistyöryhmässä käsitellään mm.:

- suunnittelun ja rakentamisen seuranta,
- alueen kokonaisilme ja yhdessä valittujen laatukriteereiden toteutuminen,
- asuntojen rahoitus- ja hallintamuodot ja asuntojakauma sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon jakautuminen toteuttajien kesken,
- kunnallistekniikan rakentamisaikataulu,
- markkinointitilanne,
- pysäköintijärjestelyt ja
- putkijätejärjestelmän rakentamisen koordinointi.

Yhtiö ja Toteuttajat osallistuvat Yhteistyöryhmässä edellä mainittujen tavoitteiden toteuttamiseen sekä omalta osaltaan edesauttavat kaupungin tavoitteiden ja teemojen toteutumista Kivistön alueella.

Yhteistyöryhmän tehtävänä on myös ohjata alueen suunnittelua ja toteutusta siten, että Kaupungin ja Yhtiön, Toteuttajien yhdessä valmistelemat tavoitteet alueen hyvästä kaupunkikuvasta ja laatuasosta toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla. Tehtävänä on myös sovittaa yhteen eritasoiset suunnitelmat ja varmistaa toteutuksen oikea ajoitus.

Yhteistyöryhmässä sovitaan seuraavan vuoden toteutusaikataulusta sekä asuntojen rahoitus- ja hallintamudoista.

Yhteistyöryhmän toiminta voidaan yhdistää Kivistön alueen toisen yhteistyöryhmän toimintaan, mikäli Kaupunki, Yhtiö ja Toteuttajat niin päättävät.

7

SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

8

ERIMIELISYYDET JA NIIDEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista koskevat riitaisuudet, joista sopijapuolet eivät pääse keskenään yksimielisyyteen, on jätettävä Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

9

SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Sopijapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusalueita 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 siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

10

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Asemakaavan 231800 alueen osalta tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kun Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava ja asemakaavan muutos 231800 sekä tonttijako on tullut voimaan, ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä.

Ellei Kivistö keskusta-asuminen 5 asemakaava ja asemakaavan muutos 231800 sekä tonttijako ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä, katsotaan tämä sopimus rauenneeksi siltä osin, kuin se kohdistuu ko. asemakaavaan. Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tällöin uuden sopimuksen ottaen huomioon tämän sopimuksen periaatteet ja neuvotteluajankohtana vallitseva tilanne.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja: **Kiinteistö Oy Vantaan Erikas** (Y-tunnus 0751611-4)
c/o Isänn.tsto Maikoski Oy
Vernissakatu 6, 01300 VANTAA
(jäljempänä Yhtiö).

Luovutuksen saaja: **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohteet: n. 19535 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Piispankylän kylässä sijaitsevasta Kaukola-nimisestä tilasta RN:o 8:0 (kiinteistötunnus 92-409-8-0).

Luovutuksen kohteena olevasta määräalasta

- noin 1408 m² on Yhtiön omistama osuus korttelista (AK) 23151,
- noin 3337 m² on korttelin (AK) 23150 tonttia 2
- noin 2252 m² on korttelia (AK) 23153 tonttia 1,
- noin 1269 m² on Yhtiön omistama osuus autopaikkojen korttelialueen (LPA) 23152 tontista 2,
- noin 5981 m² on katualuetta ja
- noin 5288 m² on puistoaluetta (VP).

Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitteeseen 6. Jäljempänä luovutuksen kohteena olevasta määräalasta puhuttaessa käytetään nimitystä ”Määräala”.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1

LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2

OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3

RASITUKSET JA MAKSUT

3.1

Yhtiö luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

- 3.2 Yhtiö vastaa niistä Määräalan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4 KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

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

5 ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6 IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7 MAAPERÄ

Osapuolten tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä luovutuskirjaa on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille ja yksi Kiinteistö Oy Vantaan Erikakselle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas (Y-tunnus 0751611-4) tekemään kohdassa C. I määritelyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa C. II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa C. III mainittuja ehtoja.

Taustaa

Kaupunki ja Yhtiö ovat 11.10.2013 allekirjoittaneet yhteistoimintasopimuksen. Yhteistoimintasopimuksen nojalla Yhtiö on sitoutunut luovuttamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata omistamaltaan sopimusalueelta. Luovutettava rakennusoikeus vastaa 50 %:a Yhtiön kokonaisuudessaan omistaman alueen asemakaavan osoittamasta asuinrakennusoikeuden määrästä. Luovutukset on sovittu tapahtuvaksi erillisin luovutuskirjoin sopimusaluetta koskevien asemakaavojen tultua voimaan. Asemakaavoissa osoitetut yleiset alueet Yhtiö on sitoutunut yhteistoimintasopimuksen nojalla luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 231 800 sekä tonttijaossa (Kivistön keskusta-asuminen 5) on osoitettu asuntorakentamiseen kerrosalaa yhteensä noin 45 515 k-m². Tästä rakennusoikeudesta Yhtiö omistaa 25 859 k-m², josta Yhtiö luovuttaa yhteistoimintasopimusehtojen mukaisesti korvauksetta puolet rakennusmaana. Tämän lisäksi Yhtiö luovuttaa vastikkeetta asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 231800 sekä tonttijaossa osoitetut katu- ja puistoalueet.

Tällä esisopimuksella määrääalan luovutuksesta varmistetaan Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231 800 sekä tonttijaon mukainen maankäyttötarkoituksen toteutuminen.

C. I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231800 sekä tonttijako [päivätty 17.8.2015] on tullut voimaan.

C. II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:	Kiinteistö Oy Vantaan Erikas (Y-tunnus 0751611-4) c/o Isänn.tsto Maikoski Oy Vernissakatu 6, 01300 VANTAA (jäljempänä Yhtiö).
Luovutuksen saaja:	Vantaan kaupunki Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Kaupunki).
Luovutuksen kohde:	n. 19535 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä sijaitsevasta Kaukola -nimisestä tilasta RN:o 8:0 (kiinteistötunnus 92-409-8- 0).

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa nro 231800 ja tonttijaossa luovutuksen kohteesta on osoitettu noin 1269 m²:ä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), noin 5288 m²:ä viheralueeksi (VP), noin 5981 m²:ä kaualueeksi ja noin 6997 m²:ä asuinrakennusten korttelialueeksi (AK).

Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitteeseen 7 ja 8.

Luovutuksen kohteesta käytetään jäljempänä nimitystä ”määräala”.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1

LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2

OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3

RASITUKSET JA MAKSUT

3.1

Yhtiö luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2

Yhtiö vastaa niistä määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4

KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

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

5

ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1

Kaupunki on tutustunut saamiinsa määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

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

6 IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7 MAAPERÄ

Osapuolten tietojen mukaan määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8 RAKENNUSOIKEUTEEN LIITTYVÄ MAANLUOVUTUS"VELKA"

Yhteistoimintasopimuksen mukaan Yhtiö luovuttaa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena Kaupungille rakennusmaata. Luovutettava rakennusoikeus vastaa 50 %:a koko sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 231800 ja tontti- jaossa Yhtiön omistamalle maalle on osoitettu rakennusoikeutta 25 859 k-m²:ä ja tästä 50 %:a on yhteensä 12 930 k-m². Tällä luovutuskirjalla Yhtiö luovuttaa maata Kaupungille 12 924 k-m² vastaavalla määrällä. Näin ollen yhteistoimintasopimuksen periaatteiden mukaan Yhtiö luovuttaa Kaupungille 6 k-m² enemmän kuin yhteistoimintasopimuksessa on edellytetty. Yhtiö suostuu siihen, että liikaa luovutettu osuus 6 k-m² kuitataan yhteistoimintasopimuksen sopimusalueella laadittavan/ laadittavien seuraavan/seuraavien asemakaavan/ asemakaavojen johdosta laadittavissa toteuttamissopimuksissa.

9 LPA-ALUEEN LUOVUTTAMINEN

Asemaakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231800 ja tontti- jaon mukaan korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 autopaikat tulee sijoittaa korttelin 23152 LPA-tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen. LPA-tontti tulee Kaupungin omistukseen tällä luovutuskirjalla.

Asemakaavan mukaisten järjestelyjen toteuttamisesta sovitaan tarkemmin myöhemmin.

Tätä luovutuskirjaa on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kiinteistö Oy Vantaan Erikakselle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

C. III

MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1

ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaava ja asemakaavan muutoksen nro 231800 sekä tonttijaon [päiväty 17.8.2015], 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 sopijapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

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

Tätä toteuttamissopimusta, johon sisältyy A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Luovutuskirja ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Kiinteistö Oy Vantaan Erikakselle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla __. päivänä ____kuuta 2015

ALLEKIRJOITUKSET

LIITTEET:

Liite 1: Yhteistoimintasopimuksen alue

Liite 2: Asemakaavaa 231800 koskeva toteuttamissopimuksen alue

Liite 3: Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 231800 sekä tonttijaon kartta

Liite 4: Kiinteistöliittymien urakkarajaus

Liite 5: Kiinteistöliittymän määritelmä

Liite 6: Luovutuskirja, yhtiön luovuttamat alueet asemakaavan 231800 alueella

Liite 7: Esisopimus, yhtiön luovuttamat rakennusmaat asemakaavan 231800 alueella

Liite 8: Esisopimus, yhtiön luovuttamat yleiset alueet asemakaavan 231800 alueella