

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA / Asemakaavan muutos nro 002234, kaupunginosa 62, Jokiniemi

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 Suomen valtio**
edustajanaan **Senaatti-kiinteistöt** (Y: 1503388-4),
PL 237, 00531 HELSINKI
(jäljempänä Senaatti).

2. SOPIMUKSEN TAUSTAA JA TARKOITUS

Senaatti on hakenut asemakaavan muutosta Jokiniemen (62.) kaupunginosassa omistamalleen tontille 62042/1 (kiinteistötunnus 92-62-42-1, jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 620700 (vahvistettu ympäristöministeriössä 14.11.1990) sopimusalue on osoitettu tutkimustoimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-3), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 9000 k-m². Lisäksi sopimusalueella on suojeltuja rakennuksia. Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002234 sopimusalueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 11 726 k-m². Suojeltujen rakennusten suojelua tarkennetaan, ja asuinkortteleiden alueella suojeltuja rakennuksina säilyy noin 4426 k-m². Tämän lisäksi uutta asuinrakennusoikeutta on osoitettu 7300 k-m². Sopimusalueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) sekä puistoksi (VP). Sopimusalueella sijaitseva nykyinen koepuimala on mahdollista purkaa.

Kaupunki ja Senaatti sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Senaatin osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli puistoalueen luovutus kaupungille.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Jokiniemenkujalle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöön otettavissa 18 kuukauden kuluttua asemakaavan voimaantulosta. Aikataulu edellyttää, että vesihuoltolinjan rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomista syistä.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Senaatti maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä seitsemänsataakaksikymmentätuhattaseitsemänsataaneljätoista (720 714) euroa.

MS

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutosehdotuksen nro 002234 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

5. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Sopimusalueelle saa toteuttaa valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa vain suojeltuun hallintorakennukseen (tontti 62042-7). Sopimusalueelle rakennettavista uudisasunnoista vähintään noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Sopimussakko

Mikäli Senaatti ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m².

6. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston 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.

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

9. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

Senaatti vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytekiksi. Jos Senaatti ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Senaatti vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002234 on tullut voimaan.

ms

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002234 ole tullut voimaan 31.12.2017 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002234, 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 MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Suomen valtio jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (Y: 1503388-4, jäljempänä Senaatti) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro 002234 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (Y: 1503388-4),
PL 237
00531, Helsinki
(jäljempänä Senaatti).

Luovutuksen saaja:

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

Luovutuksen kohde:

N.4631 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Jokiniemen (62) kaupunginosan korttelin 62042 tontista 1 (kiinteistötunnus 92-62-42-1), jäljempänä Määräala).

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002234 osoitettu puistoalueeksi (VP).

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen (Liite 2).

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

MS

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

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

3.2 Senaatti 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 alueen 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, rasitustodistus, 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

Senaatin 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 Senaattiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Senaatti vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä luovutuskirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Senaatille, yksi Kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

MS

B.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 täyttyneitä 31.12.2017.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002234, 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

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

Senaatti vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Senaatti ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Senaatti vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määrääalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Senaattikiinteistöille, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 31. päivänä elokuuta 2016

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla



Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

MS

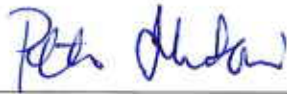
Suomen valtio jota edustaa Senaatti-kiinteistöt

puolesta

Mauri Sahi
johtaja

Kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla ja johtaja Mauri Sahi Senaatti-kiinteistöjen puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 31. päivänä elokuuta 2016

**Petri Huotari**
Toimitusneuvori
0927/25

Kaupanvahvistaja

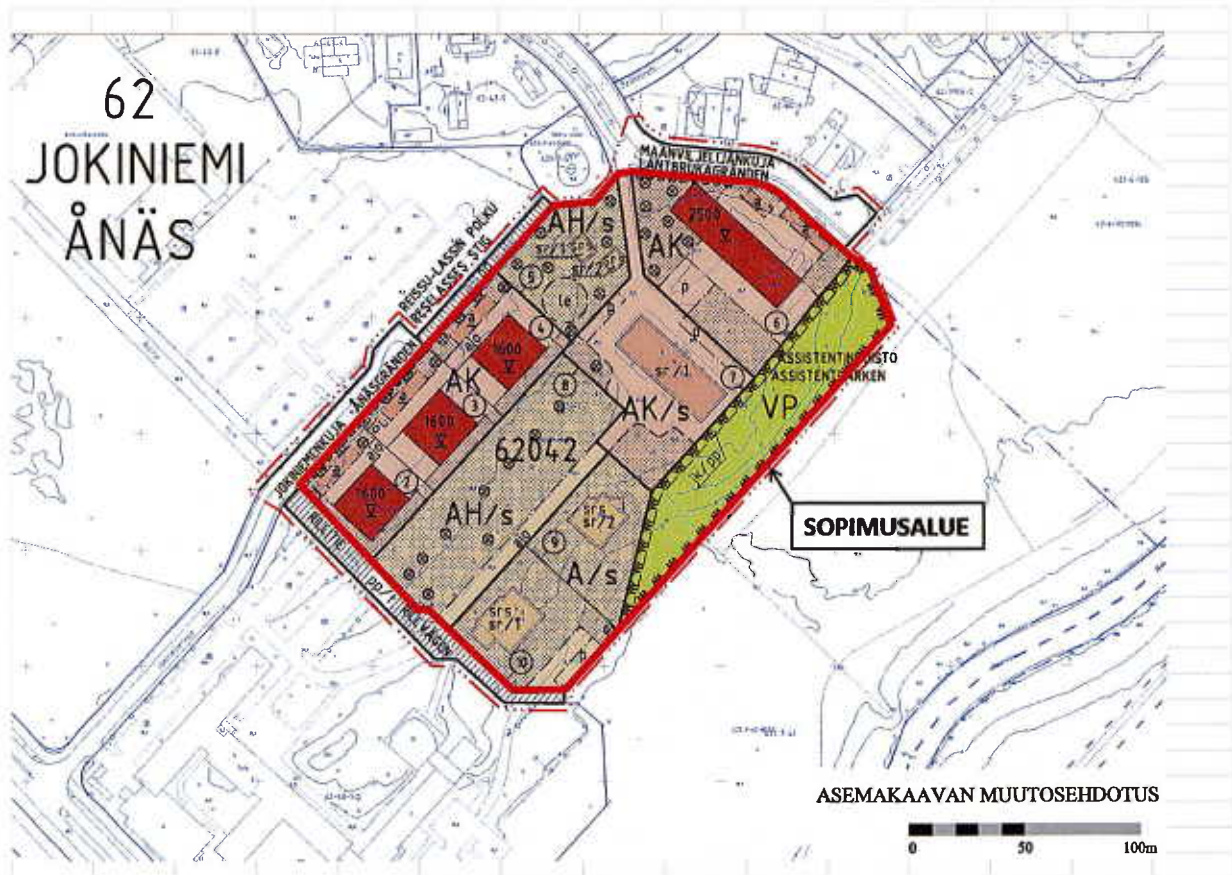
LIITTEET

- Liite nro 1: kartta sopimusalueesta
- Liite nro 2: kartta luovutettavasta määräalasta

LIITE 1

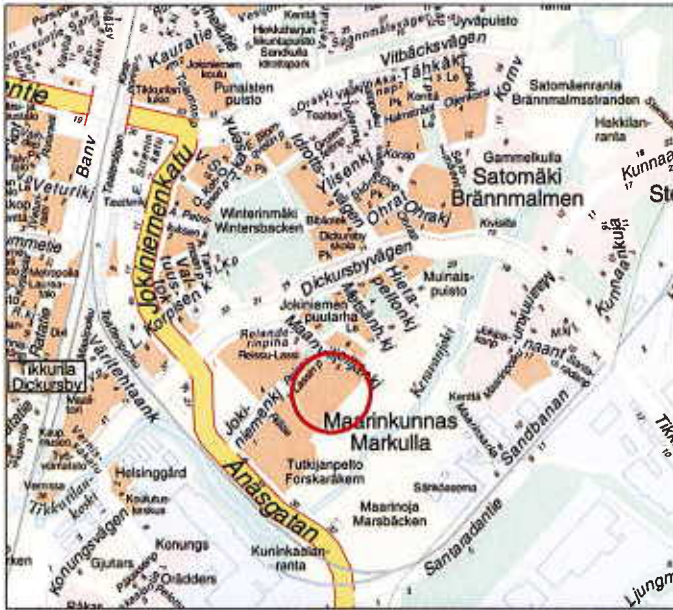
asemakaavanmuutos nro 002234, karttaluonnos päivätty 11.1.2016

sopimusalue (punaisella rajattu)



MS

KOHTEEEN SIJAINTI



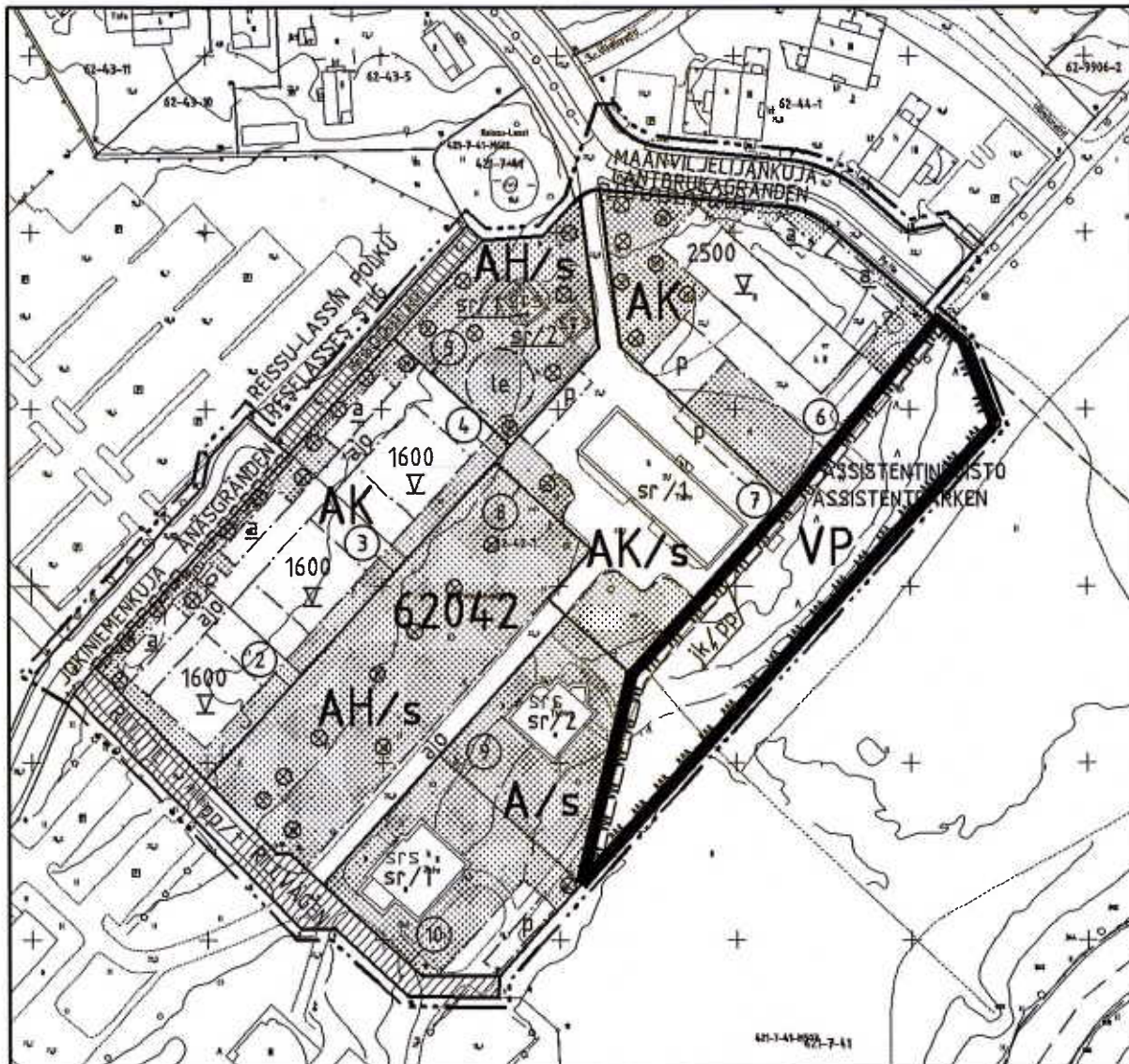
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA (puistoa) /
Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt

YPA/AVP

Kaupunginosa: JOKINIEMI (62)

n. 4631 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-62-42-1

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000

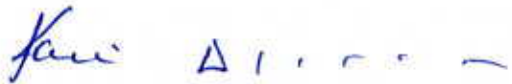
MS

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta Suomen valtion/Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Esisopimus koskee noin 4631 m²:n suuruista määräalaa tontista 92-62-42-1. Kaupunginhallitus on päättänyt kunnallistekniikan rakentamissopimuksesta ja esisopimuksesta kokouksessaan 7.3.2016 § 65

Vantaalla 29. päivänä elokuuta 2016

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



Kari Nenonen
kaupunginjohtaja



Juha Myllymäki
kaupunginlakimies

MS