

**MAANKÄYTTÖSSOPIMUS/A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA/
Asemakaavan muutos nro 002204, kaupunginosa 52, Veromies**

Lemminkäinen Talo Oy on hakenut asemakaavan muutosta Veromiehen (52.) kaupunginosassa kiinteistöille 92-52-121-10 ja 92-52-127-1 (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 001427 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 30.8.1999) sopimusalue on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT) ja toimisto- tai hotellirakennusten korttelialueeksi (KLT-2), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 32 748 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002204 (jäljempänä asemakaavamuutos) sopimusalueelle on osoitettu 8 000 k-m² liike- ja toimistorakennusten (K) rakennusoikeutta sekä 58 000 k-m² asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 33 252 k-m².

Asemakaavamuutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Lemminkäinen Talo Oy ovat neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksilla määräalojen vaihdoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Osapuolet toteavat, että Yhtiö on ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista siirtänyt sopimusalueella omistamansa kiinteistöt 92-52-121-10 ja 92-52-127-1 perustetuille kiinteistöosakeyhtiöille Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki (Y-tunnus: 2774924-9) ja Kiinteistö Oy Vantaan Virkatalo (Y-tunnus: 2774925-7) (jäljempänä yhdessä ”Kiinteistöyhtiöt”). Yhtiö sitoutuu huolehtimaan siitä, että Kiinteistöyhtiöt noudattavat tässä sopimuksessa Yhtiölle asetettuja velvoitteita.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Lemminkäinen Talo Oy** (Y: 0112448-6)
PL 169, 00181 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö)
- 1.3 Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki (Y-tunnus: 2774924-9)
c/o Lemminkäinen Talo Oy
00181 Helsinki
- 1.4 Kiinteistö Oy Vantaan Virkatalo (Y-tunnus: 2774925-7)
c/o Lemminkäinen Talo Oy
00181 Helsinki

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sekä Kiinteistöyhtiöt sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Asemakaavamuutokseen liittyen Kaupunki laatii Perintötielle uuden katusuunnitelman. Katusuunnitelman toteutuksen tarkempi ajankohta määräytyy ympäröivien kortteleiden rakennuksien valmistumisen myötä ja siitä päätetään kunnallistekniikan rakentamishjelmassa.

Yhtiö vastaa Tikkurilantien varressa olevan, sopimusalueen pohjois-osassa sijaitsevan ojan putkittamisesta (hulevesiviemärin rakentamisesta) ja huomioi tämän sopimusalueen muussa rakentamisessa. Hulevesiviemäri on rakennettava Kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti HSY:n valvonnassa. Yhtiö on sopinut HSY:n kanssa hulevesiviemärin rakentamisesta ja luovutuksesta ja kuntatekniikan keskukselle on sovitusta esitetty selvitys. Rakennettava hulevesiviemäri on esitetty ohjeellisesti liitteessä A1.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kaupungille maksettava maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukainen yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvaus on yhteensä **7 367 992** euroa.

Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki ja Kiinteistö Oy Vantaan Virkatalo luovuttavat Kaupungille **3 955 600** euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan jäljempänä tässä maankäyttösopimuksessa olevan B. esisopimuksen mukaisessa määräalojen vaihdossa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi B. esisopimuksen mukaisen määräalojen vaihdon allekirjoitustilaisuudessa.

Yhtiö maksaa loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (3 412 392 euroa) rahana kaupungille kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **1 706 196** euroa maksetaan välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002204 tultua voimaan,
- 2. erä määrältään **1 706 196** euroa maksetaan 12 kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen voimaantulosta.

Maksuerät suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä **7 367 992** euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Kaupungin tulee vapauttaa vakuus välittömästi tämän sopimuksen velvoitteiden tultua hyväksytysti vastaanotettua tai mikäli sopimus kohdan 10 mukaisesti raukeaa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset 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.

6. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO

Sopimus (Asemakaavamuutos) alueella sopimusosapuolten omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään noin 50 prosenttia on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Sopimussakko

Mikäli sopimusosapuolet eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m².

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

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.

Yhtiöt 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

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002204 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002204 ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002204, 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 MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki sekä Kiinteistö Oy Vantaan Virkatalo tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002204, on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Osapuolet: Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki (Y-tunnus: 2774924-9)
c/o Lemminkäinen Talo Oy
00181 Helsinki

Kiinteistö Oy Vantaan Virkatalo (Y-tunnus: 2774925-7)
c/o Lemminkäinen Talo Oy
00181 Helsinki

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

Luovutuksen kohteet:

Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki luovuttaa Kaupungille Vantaan kaupungin 52. kaupunginosan tontista 92-52-121-10 n. 2880 m²:n suuruisen määräalan (määräala 1) ja n. 2708 m²:n suuruisen määräalan (määräala 2). Määräalat muodostavat asemakaavamuutoksen nro 002204 ohjeellisen tonttijaon mukaiset tontit. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 11600 k-m². Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Em. tonttijaon mukaiset tontit muodostavat <.<.2016 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistön luovutuksella suoritettavan osan (3 955 600 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa tämän luovutuskirjan allekirjoituksin sen saaduksi.

Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki luovuttaa Kaupungille Vantaan kaupungin 52. kaupunginosan tontista 92-52-121-10 n. 1507 m²:n suuruisen määräalan ja n. 843 m²:n suuruisen määräalan.

Kiinteistö Oy Vantaan Virkatalo luovuttaa Kaupungille Vantaan kaupungin 52. kaupunginosan tontista 92-52-127-1 n. 423 m²:n suuruisen määräalan ja n. 573 m²:n suuruisen määräalan. Määräalat ovat asemakaavamuutoksen nro 002204 mukaista katualuetta. Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B2.

Kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Veromäelle Vantaan kaupungin 52. kaupunginosan yleisestä alueesta 92-52-9901-0 n. 905 m²:n suuruisen määräalan. Määräala on asemakaavamuutoksen nro 002204 mukaista LPA- aluetta. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B3.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutukset ovat vastikkeettomia.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalojen omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät niiden saajille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Osapuolet luovuttavat määräalat kiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Luovuttajat vastaavat niistä Määräaloihin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa luovutuksensaaja.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Osapuolet ovat tarkastaneet Määräalat, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueiden maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja Määräaloista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Osapuolet ovat tutustuneet saamiaan määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

Luovutuksiin ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Yhtiön 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 määräalan luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki 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.

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 B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täytymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002204 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 sopijapuolilla 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

Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

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

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen luovutuksista on laadittu viisi (5) yhtäpitävää kappaletta, yksi Lemminkäinen Talo Oy:lle , yksi Kiinteistö Oy Vantaan Veromäelle, yksi Kiinteistö Oy Vantaan Virkatalolle, yksi Kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla __. päivänä ____kuuta 201__

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Lemminkäinen Talo Oy:n
puolesta

Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki

xxx
xxxxx

Kiinteistö Oy Vantaan Virkatalo

Kaupanvahvistajan todistus.

LIITTEET

- Liite A1: sopimusalue
- Liite B1: esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat
- Liite B2: esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat
- Liite B3: esisopimuksen mukainen luovutettava määräala