

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Asemakaavamuutos nro. 002263, kaupunginosa 61, Tikkurila

VAV Asunnot Oy (jäljempänä "Yhtiö") on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 61220 omistamaa kiinteistöä 92-61-220-2 kaupunginosassa 61, Tikkurila (jäljempänä "Sopimusalue"). Voimassa olevassa asemakaavassa Tikkurilan keskusta B nro 610900 Sopimusalue on osoitettu sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkinnyt YS). Alueelle sijoittuu viisikerroksinen erityisasumisen kerrostalo sekä yksikerroksinen päiväkotit. Kaupunki omistaa osan kaavamuutosalueesta. Kaupungin tavoitteena on rakentaa alueelle uusi päiväkotit sekä asumista.

Asemakaavamuutoksella nro. 002263, [päivätty xx.xx.20xx], (jäljempänä "Asemakaavamuutos") purettavan kerrostalon ja päiväkodin paikalle kaavoitetaan tontit kuudelle asuinkerrostalolle ja uudelle päiväkodille. Kuusikerroksisten asuintalojen rakennusoikeus on 12 000 kerrosneliometriä ja päiväkodin 2 000 kerrosneliometriä. Osa Esikkopuistosta muuttuu päiväkodin käyttöön, Y-korttelialueeksi. Puolet asuinrakennuksista tulee Vantaan vuokra-asuntoyhtiön, VAV:n, omistukseen ja toinen puoli varataan vapaarahoitteisille puukerrostaloille. Tämä tarkoittaa, että Yhtiön omistaman maa-alueen rakennusoikeus muuttuu sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen 3 147 k-m²:n rakennusoikeudesta asuinrakennusten korttelialueen 6 000 k-m²:n rakennusoikeudeksi.

Asemakaavamuutokseen liittyen Yhtiö Sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki (jäljempänä "Kaupunki") ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Sekä Yhtiö että Kaupunki saavat omistukseensa asemakaavamuutoksen mukaiset asuinrakennusten korttelialueiden tontit, ja Kaupunki saa omistukseensa koko autopaikkojen korttelialueen sekä jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa

VAV Asunnot Oy (Y-tunnus: 0640915-7)
PL 39, 01310 Vantaa

(Jäljempänä yhdessä "Osapuolet")

2. TARKOITUS

Yhtiö Sopimusalueen omistajana ja Kaupunki sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä "MRL") 12a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että tontteja palveleva kunnallistekniikka sisältäen tarvittavan vesihuollon on pääosin toteutettu. Kaupunki rakentaa Veturipolun ulkovalaistuksineen ja mahdollisen hulevesiviemäröinteen asemakaavamuutoksen mukaiselle katualueelle 10 kuukauden sisällä siitä hetkestä, kun Veturipolun katualueen luvanvarainen käyttöoikeus talonrakennushankkeiden työmaa-alueena todetaan päättyneen yhteisymmärryksessä kaupungin kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä Helsingin Seudun Ympäristöpalvelujen ("HSY") kanssa päiväkodin

tarvitseman vesihuoltoverkon rakentamisesta Esikkopolulle päiväkodin käyttöönoton edellyttämässä aikataulussa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus riippuu siitä, toteutetaanko Sopimusalueella Yhtiön omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus (yhteensä 6 000 k-m²) valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina vai kaupungin erillisellä hyväksynnällä kohtuuhintaisina vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina. Kaupunki päättää asiasta ennen tämän sopimuksen allekirjoitusta.

Mikäli Yhtiön omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus toteutetaan ARA:n pitkän korkotuen vuoka-asuntoina, Yhtiö maksaa Kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **265 628 euroa**.

Mikäli Yhtiön omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus toteutetaan kohtuuhintaisina vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina, Yhtiö maksaa Kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 048 628 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräänntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan Asemakaavamuutoksen voimaantullessa.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen tämän sopimuksen veloitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan kokonaisuudessaan Yhtiölle, kun koko edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 10 mukaisesti raukeaa.

5. VESIHUOLTO- JA SÄHKÖVERKOSTOON LIITTYMINEN

Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan Sopimusalueen ja sille toteutettavat rakennukset HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon ja alueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO JA ASUNTOJEN HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Sopimusalueella Yhtiön omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus (yhteensä 6 000 k-m²) on toteutettava valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina tai kaupungin erillisellä hyväksynnällä kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina muulla rahoitusmallilla.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Sopimussakot

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

9. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole luovutushetkellä täytetty. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti kaikista luovutuksista Kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes 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 edelleen luovutetun alueen osalta.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavanmuutos on tullut voimaan. Mikäli Asemakaavanmuutos ei ole tullut voimaan 31.12.2021 mennessä, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt Asemakaavanmuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Kun valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla Osapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet Osapuolet tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä kohdan B.II sisältöisen vaihtokirjan ja noudattamaan kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että Asemakaavamuutos on tullut voimaan.

B.II VAIHTOKIRJA

Vaihdon osapuolet: **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

ja

VAV Asunnot Oy (Y-tunnus: 0640915-7)
PL 39, 01310 Vantaa
(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

Vaihdon kohteet: **Kaupunki luovuttaa** Yhtiölle tilasta 92-421-3-240 noin 1 739 m²:n suuruisen määräalan ja yleisestä alueesta 92-61-9903-7 noin 136 m² suuruisen määräalan.

Määräalat ovat voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

VAV Asunnot Oy luovuttaa Kaupungille tilasta 92-61-220-2 noin 2 301 m² suuruisen määräalan.

Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu osaksi autopaikkojen korttelialuetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä B 1.

Vaihdon ehdot:

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Väliroaha

Vaihdossa ei makseta väliroaha.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät luovutuksensaajille tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivänä.

3. Kohteeseen tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tarkastaneet vaihdon kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteesta esitetystä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Osapuolet vastaavat saamiensa alueiden rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriotte, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

Osapuolet ovat tutustuneet myös naapuritonnteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5. Verot ja maksut

Vaihdon kohteiden lohkomiskustannuksista vastaa luovutuksensaaja.

Tästä vaihdosta menevän varainsiirtoveron maksaa luovutuksensaaja.

Vaihdon kohteeseen kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa luovutuksensaaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

6. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

7. Kiinnitykset ja rasitukset

Vaihdon kohteet luovutetaan kiinnityksistä ja niihin verrattavista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksen mukaan Vaihdon kohteisiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä tai niihin verrattavia rasituksia.

8. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Vaihdon kohteisiin ei kohdistu kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Osapuolten mukaan vaihdon kohteisiin ei kohdistu kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

9. Irtaimisto

Tätä vaihtoa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

10. Vaihdon kohteiden maaperä

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, luovutuksen saaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta

menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa luovuttamansa kohteen osalta 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 vaihtokirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B.I mainittu vaihtokirjan edellytys on täyttynyt.

Esisopimus raukeaa, kun

- lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu,
- vaihtokirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2021 tai

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos on tullut voimaan, on kaikilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämä sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Osapuolet eivät esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus raukeaa.

Tätä maankäytösopimusta ja esisopimusta määräalojen vaihdosta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi VAV Asunnot Oy:lle sekä yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Heino Pitkänen
lakimies

VAV Asunnot Oy:n
puolesta valtakirjalla

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Heino Pitkänen valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja x valtakirjalla VAV Asunnot Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäytösopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018
