

28.9.2018

(A) MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA (B) KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS / KIINTEISTÖ OY MYRRINHALME
Asemakaavamuutos nro 002317, kaupunginosa 15 Myyrmäki

Kiinteistö Oy Myyrihalme on hakenut asemakaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle 92-15-673-1, joka on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu liiketilojen korttelialueeksi (KL). Kiinteistön pinta-ala on 9.531 m² ja rakennusoikeus 15 700 k-m². Kiinteistörekisterissä on virheellinen pinta-ala, 9 524 m². Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1976 valmistunut 15 700 k-m²:n liike- ja toimistorakennus sekä 6 593 k-m²:n pysäköintitalo, joiden purkamisesta ja purkamisen kustannuksista Kiinteistö Oy Myyrihalme vastaa. Kaava-alueen kortteliin on liitetty kaupungin omistama 2 169 m²:n suuruinen katualue (kiinteistötunnus 92-15-9901-0), joka toimii tällä hetkellä 67 autopaikan maanpäällisenä pysäköintialueena.

Kaupunki on laatinut asemakaavaehdotuksen nro 002317 (**liite A1**), jossa kaava-alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä katualueeksi. Asuntorakennusoikeutta kaava-alueelle osoitetaan 33 000 k-m² sekä liikerakennusoikeutta 1.310 k-m². Asemakaavamääräysten mukaan liiketiloista tulee toteuttaa vähintään 80 %. Kiinteistö Oy Myyrihalmeen kiinteistöstä on kaavamuutoksessa osoitettu korttelialueeksi 9 405 m² ja katualueeksi 125 m². Kaupunki omistaa korttelista 2 169 m² ja katualueista 451 m². Korttelin autopaikoitus on osoitettu autopaikkojen korttelialueelle rakennettavaan pysäköintitaloon. Pysäköintitaloon sijoitetaan myös nyt maantasossa olevat 67 yleisen pysäköinnin autopaikkaa.

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Kiinteistö Oy Myyrihalme (0124178-9)

c/o Sampo Oyj, kiinteistöyksikkö
Fabianinkatu 27, 00100 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö)

Jäljempänä yhdessä "Osapuoli" tai "Osapuolet"

2. Sopimusalue

Sopimusalue koostuu Vantaan kaupungin Myyrihalmen kaupunginosassa sijaitsevasta korttelista 15673. Korttelin pinta-ala on 11 574 m², josta Yhtiön omistaman kiinteistön 92-15-673-1 osuus on 9 405 m² ja Kaupungin omistaman kiinteistön 92-15-9901-0 osuus on 2 168 m². Sopimusalue on esitetty ohjeellisesti **liitteessä A1**.

Sopimusalue käsittää asemakaavaehdotuksen mukaiset sitovan tonttijaon mukaiset korttelin 15673 tontit 2-12.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

Ajoneuvoliittymä

Asemakaavaehdotuksen mukainen sekä nykyinen ajoneuvoliittymä Myyrmäentieltä sijaitsee tontille 92-15-673-11 rakennettavan kerrostalon kohdalla siten, että kulku kortteliin 15673 tapahtuu tontille 92-15-673-11 rakennettavan rakennuksen alta. Tämä on osoitettu asemakaavamääräyksellä "rakennukseen jätettävä kulkuaukko" sekä "ohjeellinen ajoyhteys".

Asemakaavaehdotus sallii ajoneuvoliittymän siirtämisen, kunhan se sijaitsee tontin 92-15-673-11 kohdalla. Mikäli nykyistä liittymää siirretään tai korjataan katualueella, kaupunki suunnittelee kustannuksellaan uuden ajoneuvoliittymän ja Yhtiö rakentaa kustannuksellaan uuden ajoneuvoliittymän.

Väliaikainen ajoneuvoliittymä

Tontin 92-15-673-11 rakennustöiden ajaksi Yhtiö rakentaa kustannuksellaan väliaikaisen ajoneuvoliittymän. Samoin Yhtiö rakentaa kustannuksellaan väliaikaisen ajoneuvoliittymän, mikäli korttelin 15673 rakentaminen sitä muutoin edellyttää. Yhtiö hakee tarvittavat luvat väliaikaisen ajoneuvoliittymän rakentamiseksi.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **4 048 372 euroa**.

Yhtiö kuittaa kustannusten korvauksesta **1 554 544 euroa** luovuttamalla Kaupungille 708 m²:n määräalan omistamastaan kiinteistöstä 92-15-673-1. Määräala muodostaa osan asemakaavan mukaisesta AK-tontista 92-15-673-11.

Loppuosa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta **2 493 828 euroa** eräännyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta seuraavan aikataulun mukaisesti Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan:

- **831 276 euroa** kolmen kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta,
- **831 276 euroa** yhden vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta,
- **831 276 euroa**, kolmen vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta.

Yhtiö luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Kaupungille summaltaan yhteensä **2 493 828 euron** kotimaisen rahalaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi. Vakuuden on oltava voimassa seitsemän vuotta. Vakuutta voidaan vapauttaa sitä mukaa kun Yhtiö suorittaa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksia.

Kustannusten korvauksen tarkistus

Yhtiön omistukseen sopimusalueelta jäävät kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten luovutusten jälkeen korttelin 15673 AK-tontit 2-10, joiden asuinrakennusoikeus on yhteensä 26 000 k-m² ja liikerakennusoikeus (kl) yhteensä 1 310 k-m². Asemakaavamääräysten mukaan liiketiloista tulee toteuttaa vähintään 80 % eli 1 047 k-m². Asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeudet on osoitettu tonttikohtaisesti.

Kustannusten korvauksen perusteena on asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan Kaupungille kustannusten korvauksena. Laskentaperusteena on käytetty vapaarahoitteisen asuntotuotannon rakennusoikeudelle 550 €/k-m²:n yksikköhintaa, valtion tukeman asuntotuotannon rakennusoikeudelle 436 €/k-m²:n yksikköhintaa ja liikerakennusoikeudelle 450 €/k-m²:n yksikköhintaa.

Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin asemakaavan osoittama rakennusoikeus ko. tontille, sitoutuu Yhtiö ilmoittamaan tästä Kaupungille. Yhtiö maksaa Kaupungille kustannusten korvauksena 50 % rakennusoikeuden lisäyksestä koituneesta arvonnoususta, joka lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen em. yksikköhinnan perusteella. Kaupungin oikeus edellä mainittuun kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa enintään 7 vuotta asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta lukien.

5. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto sekä asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalue on asemakaavamuutoksessa nro 002317 varattu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK), jonka asuntorakennusoikeus on 33 000 k-m².

Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto

Sopimusalueen asuntorakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Noin 30 % on toteutettava valtion tukemana asuntotuotantona, josta noin 10 % -yksikköä voi olla lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

Valtion tukema asuntotuotanto toteutetaan siten, että kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten maanluovutusten jälkeen Kaupungin kokonaan omistukseen tuleva tontti 92-15-673-11 toteutetaan valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntoina. Tontin rakennusoikeus on 7 000 k-m², joka vastaa noin 20 % sopimusalueen asuntorakennusoikeudesta. Loppuosa (noin 10 %) toteutetaan Yhtiön omistukseen jäävällä sopimusalueen osalla lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina tai asumisoikeusasuntoina.

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

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

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

Poikkeuksen edelliseen tontit 92-15-673-4 ja 5, tontit 92-15-673-6 ja 7 sekä tontit 92-15-673-8 ja 9 katsotaan yhdeksi kokonaisuudeksi laskettaessa yksiöiden määrää asuinrakennuksissa.

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.

6. Rakentamisvelvoite

Yhtiön omistukseen jäävien tonttien rakentamisvelvoite

Yhtiön omistukseen jää kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten luovutusten jälkeen korttelin 15673 tontit 2-10, joiden asuinrakennusoikeus on 26 000 k-m² ja asemakaavamääräysten mukainen toteutettava liikerakennusoikeus 1 047 k-m². Yhtiön omistukseen jäävien tonttien kokonaisrakennusoikeus on siten yhteensä 27 047 k-m².

Yhtiö sitoutuu rakentamaan em. rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta lukien

- 4 vuoden kuluessa vähintään 20 %,
- 6 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja
- 7 vuoden kuluessa vähintään 70 %

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöön otettavaksi em. ajassa.

Yhtiö sitoutuu hakemaan sopimusalueen toimisto-/liikerakennuksen purkamiseen tarvittavat luvat 6 kuukauden aikana asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta lukien.

Yhtiö sitoutuu aloittamaan rakentamisen 1,5 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta lukien. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan sopimusalueella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mikäli purkamisen lupapäätöksestä tai Yhtiön tontteja koskevasta ensimmäisestä asuinkerrostalon rakennusluvasta valitetaan, edellä mainitut rakennusvelvoiteajat ja rakentamisen aloittamisen ajankohta pitenevät vastaavalla ajalla, joka on kulunut purkamisen tai ensimmäisen asuinkerrostalon lupapäätöksestä valituksen lainvoimaiseen ratkaisuun. . Samoin mikäli rakentamisen aloitus viivästyy Yhtiöstä riippumattomista syistä, pitenevät rakennusvelvoiteajat vastaavalla ajalla mikä on kulunut viivästymisen syyn poistumiseen.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, Yhtiö on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.

-

Kaupungin omistukseen tulevan AK-tontin 92-15-673-11 sekä LPA-tontille 92-15-673-12 rakennettavan pysäköintilaitoksen rakentamisaikataulu

Korttelin 15673 pysäköinti sijoittuu LPA-tontille 92-15-673-12 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen ajo tapahtuu AK-tontille 92-15-673-11

rakennettavaan kerrostaloon jätettävän kulkuaukon kautta. Tämän vuoksi mainitun kerrostalon tulee olla valmis silloin kun pysäköintitalo otetaan käyttöön.

Korttelin 15673 rakennettavien ja valmistuvien ensimmäisten kerrostalojen pysäköinti on mahdollista järjestää väliaikaisen maantasopysäköintinä samassa korttelissa ennen pysäköintilaitoksen valmistumista. Väliaikaisen pysäköinnin salliminen ratkaistaan rakennusluvuissa.

Yhtiö korttelin 15673 tonttien 2-10 omistajana ja pysäköintilaitoksen rakentamishankkeesta vastaavana sekä kaupunki korttelin 15673 tontin 11 omistajana tulee sopia pysäköintilaitoksen sekä tontin 11 rakentamisaikataulujen yhteensovittamisesta ja mahdollisesta väliaikaisesta pysäköintijärjestelystä. Tällöin lähtökohtana on, että mikäli Yhtiö järjestää ensimmäisten kerrostalohankkeiden pysäköinnin väliaikaisti maantasopysäköintinä, niin tontille 11 rakennettavan kerrostalon pysäköinti sijoitetaan myös väliaikaisesti maantasopysäköintinä Yhtiön omistamille tonteille siinä tapauksessa, että tontille 11 rakennettava kerrostalo valmistuu ennen pysäköintilaitoksen valmistumista.

Osapuolet toteavat, että pysäköintilaitos rakennetaan ja otetaan käyttöön aikaisintaan 3 vuoden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta. Mikäli korttelissa 15673 sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen purkamisen lupapäätöksestä valitetaan, em. kolmen vuoden pysäköintilaitoksen käyttöönoton ajankohta pitenee vastaavalla ajalla, joka on kulunut purkamisen lupapäätöksestä valituksen lainvoimaiseen ratkaisuun

Kukin väliaikaisen pysäköintialueen tarvitsija rakentaa tai rakennuttaa tarvitsemansa väliaikaisen pysäköintialueen kustannuksellaan. Väliaikaisesta pysäköintialueesta ei muutoin peritä korvausta.

Luovuttaessaan tontteja kolmannelle, Yhtiö ja Kaupunki liittävät edellä sanotut ehdot luovutuskirjoihin.

7. Pysäköinti, pysäköintilaitos ja yleiset autopaikat pysäköintilaitoksessa

Pysäköintilaitos

Korttelin 15673 kerrostalojen pysäköinti sijoitetaan LPA-tontille 92-15-673-12 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Lisäksi pysäköintilaitokseen sijoittuu 67 yleiseen pysäköintiin tarkoitettua kaupungin omistukseen/hallintaan tulevaa autopaikkaa. Autopaikkoja pysäköintilaitokseen tulee yhteensä 337 kpl.

LPA-tontin ja pysäköintilaitoksen omistus

Korttelin 15673 tonttien 2-11 omistajat tulevat omistamaan LPA-tontin 92-15-673-12 autopaikkojensa suhteessa. Korttelin 15673 tonttien 2-11 omistajat tai haltijat tulevat omistamaan LPA-tontille 92-15-673-12 rakennettavan pysäköintilaitoksen autopaikkojensa suhteessa.

Pysäköintilaitoksen rakennuttaminen

Yhtiö toimii pysäköintilaitoksen rakennuttamishankkeesta vastaavana tahona. Yhtiö voi halutessaan antaa tehtävän myös kolmannelle osapuolelle. Pysäköintilaitoksen rakennusurakan tilaajina ovat pysäköintilaitoksen tulevat omistajat (jäljempänä Tilajaat).

Yhtiö tulee myymään tai vuokraamaan sopimusalueen tontteja kolmannelle, joka tulee rakentamaan ostamilleen tai vuokraamilleen tonteille asuinkerrostaloja (jäljempänä tässä kohdassa Sopimusalueen Rakentaja). Mikäli Yhtiö ja Sopimusalueen Rakentaja päätyvät siihen, että Sopimusalueen Rakentaja rakentaa pysäköintilaitoksen, urakkahinnan tulee perustua omakustannusperiaatteelle (YSE 47 §). Yhtiöllä ja Kaupungilla on oikeus saada tarkastaa pysäköintilaitoksen kustannuslaskelma. Tarkastusta haluava taho vastaa tarkastuksen kustannuksista. Yhtiö, Sopimusalueen Rakentaja ja Kaupunki voivat myös päätyä siihen, että pysäköintilaitoksen rakentamisesta järjestetään urakkakilpailu. Tällöin Yhtiö, Sopimusalueen Rakentaja ja Kaupunki valitsevat urakkakilpailun voittajan. Mikäli edellä mainitut tahot eivät pääse yksimielisyyteen kummalla tavalla pysäköintilaitos toteutetaan, Yhtiö päättää toteuttamistavan.

Pysäköintilaitoksen urakkahinta jakautuu Tilaajille pysäköintilaitoksen omistusoikeuksien suhteessa. Rakenteet ja laitteet, jotka palvelevat ainoastaan yleistä pysäköintiä kuuluvat kustannuksineen kaupungille.

Hallinnanjako- ja rasitesopimukset

Pysäköintilaitoksen tontin ja pysäköintilaitoksen omistajat sitoutuvat tekemään pysäköintilaitoskiinteistöstä hallinnanjakosopimuksen sekä rasitesopimuksen, joissa osoitetaan kunkin omistajatahon hallinta-alueet pysäköintilaitoksessa sekä sovitaan korttelin 15673 AK-tonttien 2-11, yleisten autopaikkojen sekä LPA-tontin 15673-12 välisistä rasitteista autopaikkojen järjestämiseksi pysäköintilaitoksessa. Samoin sovitaan pysäköintilaitoksen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Kustannusten jaon periaatteena on, että kukin omistaja vastaa kustannuksista omistamiensa tai hallinnoimiensa autopaikkojen lukumäärän suhteessa kuitenkin niin, että rakenteet ja laitteet, jotka palvelevat ainoastaan yleistä pysäköintiä kuuluvat kustannuksineen kaupungille.

Pysäköintilaitoksen poistoilmakanavan sijoittaminen AK-tontille 92-15-673-11 rakennettavan rakennuksen rakenteisiin

Osapuolet toteavat, että LPA-tontille 92-15-673-12 rakennettavan pysäköintilaitoksen poistoilmakanavan sijoittamisen yksi vaihtoehto on viereiselle AK-tontille 92-15-673-11 rakennettavan kerrostalon rakenteissa. Mikäli poistoilmakanava sijoitetaan tai kiinnitetään em. kerrostalon rakenteisiin, sitoutuvat pysäköintilaitoksen omistajat Yhtiö ja kaupunki sekä kaupungin omistamalle AK-tontille 92-15-673-11 rakennettavan kerrostalon omistaja tekemään poistoilmakanavan sijoittamisesta tarvittavan rasitesopimuksen. Rasitesopimuksen periaatteena on tällöin, että poistoilmakanavan sijoittaminen on vastikkeeton ja pysäköintilaitoksen omistaja rakentaa, ylläpitää ja peruskorjaa poistoilmakanavan kustannuksellaan.

Pysäköintilaitoksen ja em. viereisen kerrostalon suunnittelussa ja rakentamisessa on poistoilmanvaihtokanavan sijoittaminen otettava huomioon, mikäli tällaiseen ratkaisuun päädytään.

Kaupunki tulee luovuttamaan AK-tontin 92-15-673-11 tontin kolmannelle. Kaupunki tulee siirtämään luovutuskirjassa em. velvoitteet ja oikeudet rasitteen perustamisesta luovutuksensaajalle.

8. Ajorasite LPA-tontille 92-15-673-12

Asemakaavamuutokseen on merkitty ohjeellinen ajoyhteys (ajo) Myyrmäentieltä LPA-tontille 92-15-673-12 Kaupungin omistukseen tulevan AK-tontin 92-15-673-11 kautta.

LPA-tontille rakennettava pysäköintilaitokseen sijoittuu kaikki sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen autopaikoitus sekä yleistä pysäköintiä.

Yhtiö ja Kaupunki LPA-tontin 92-15-673-12 ja Pysäköintilaitoksen omistajina sekä Kaupunki AK-tontin 92-15-673-11 omistajana sitoutuvat tekemään erillisen rasitesopimuksen kulkuyhteydestä seuraavien pääehtojen mukaisin ehdoin:

- Kaupunki antaa AK-tontin 92-15-673-11 omistajana LPA-tontille 92-15-673-12 pysyvän oikeuden käyttää asemakaavassa ja rakennusluvassa osoitettua ajoyhteyttä. Rasiteoikeus on vastikkeeton.
- Kaupunki AK-tontin 92-15-673-11 omistajana rakentaa kustannuksellaan tontille rakennettavan kerrostalon kohdalla (kaavamääräys: ”rakennukseen jätettävä kulkuaukko”) sijaitsevan osan ajoyhteydestä sorapintaisena. Samoin kaupunki AK-tontin 92-15-673-11 omistajana rakentaa kustannuksellaan Myyrmäentien ja em. rakennuksen kulkuaukon välisen ajoyhteyden osan. Rakentamiseen ei kuulu sähköistystä, valaistusta yms. Ajoyhteyden muusta rakentamisesta ja pinnoitteesta sekä kustannusjaosta sovitaan sopimuskohdan 9 mukaisessa korttelia 15673 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa.
- Kulkuyhteyden hoidon, ylläpidon ja peruskorjauksen kustannuksista vastaavat Pysäköintilaitoksen omistajat omistuksiensa suhteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki tulee omistamaan tämän kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten luovutusten jälkeen AK-tontin 92-15-673-11. Kaupunki tulee luovuttamaan AK-tontin 92-15-673-11 tontin edelleen kolmannelle. Samoin Yhtiö tulee luovuttamaan korttelissa 15673 omistukseensa jäävät tontit tai osan tonteista kolmannelle. Kaupunki ja Yhtiö tulevat siirtämään luovutuskirjoissa ajorasitteeseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet luovutuksensaajille.

9. Yhteisjärjestelysopimus

Asemakaavamääräysten mukaan korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Asuintonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Asemakaavamääräysten mukaan katujulkisivujen, arkadien ja kivijalkakerroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaan.

Sopimuksen osapuolet tulevat laatimaan korttelia 15673 käsittävän yhteisjärjestelysopimuksen, jossa sovitaan mm. edellä mainitun asuinkorttelin yhteispihan, valaistuksen sekä ajoyhteyden Myyrmäentieltä Pysäköintilaitokseen suunnittelusta, rakentamisesta, hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä kustannusjaosta.

10. Ajoittain tulviva alue LPA-tontilla 92-15-673-12

LPA-tontilla 92-15-673-12 sijaitseva tulviva alue on osoitettu asemakaavassa merkinnällä wt (ajoittain tulviva alue). Pysäköintilaitoksen rakentamisen jälkeen se jää pysäköintilaitoksen alle. Pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja rakentamisessa tämä aluevaraus on otettava huomioon.

Kaupunki ei maksa aluevarauksesta erillistä korvausta. Mikäli aluevarauksella on vaikutusta pysäköintilaitoksen suunnitteluun, rakentamiseen tai rakentamiskustannuksiin, Kaupunki ei maksa näistä vaikutuksista korvausta. Kaupunki pitää kustannuksellaan kunnossa edellä mainitun tulvivan alueen. Yhtiö purkaa kustannuksellaan aluevarauksen nykyisen asfalttipinnoitteen ja muotoilee sen sopivaksi tulvapainanteeksi. Mikäli hulevesipainanteesta tulee kaupungin vaatimuksesta tehdä rakenteellinen, Yhtiö rakentaa tarvittavat rakenteet. Kaupunki korvaa rakenteiden suunnittelu- ja rakentamiskustannukset.

Mikäli alueen hulevesiviemärointiä rakennetaan uudelleen tai korjataan siten, että hulevesipainanne jää tarpeettomaksi, tällöin pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja rakentamisessa ei tarvitse ottaa huomioon hulevesipainannetta.

11. Johtosiirrot

Mikäli kaavam muutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan.

12. Vesihuoltoverkoston liittyminen

Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset maanomistaja tai vuokraoikeuden haltija on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää Osapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

13. Sopimuksen muuttaminen

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

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

15. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista toisilleen.

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

Mikäli Yhtiö jaetaan useampaan pienempään yhtiöön, niin uudet yhtiöt ovat yhteisvastuussa kohdan 4 mukaisesta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisesta.

16. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen,
- kaupunginhallituksen päätös 8.10.2018 § x on saanut lainvoiman, ja
- kaavamuutos 002317 on tullut voimaan.

Molemmilla Osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun edellä mainitut edellytykset ovat täyttyneet.

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutosta 002317 (päiväty 1.10.2018).

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt kaupunginhallituksen 8.10.2018 § x tai asemakaavamuutoksesta 002317 tehdyn valituksen.

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

B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSISTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja **Kiinteistö Oy Myyrinhalme**, jäljempänä Yhtiö tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- asemakaavamuutosehdotus nro 002317 (päivätty 1.10.2018) on tullut voimaan,
- kaupunginhallituksen päätös 8.10.2018 § x on saanut lainvoiman ja
- korttelissa 15673 sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen purkulupa on saanut lainvoiman.

B.II LUOVUTUSKIRJA

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

Kiinteistö Oy Myyrinhalme (0124178-9) tai määräämänsä
c/o Sampo Oyj, kiinteistöyksikkö
Fabianinkatu 27, 00100 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö)

Luovutuksen kohteet: **Vantaan kaupunki luovuttaa** Kiinteistö Oy Myyrinhalmeelle **1 772 779 euron** kauppahinnalla Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosasta seuraavan määräosan:

1. 216/337 määräosan kiinteistön 92-15-9901-0 noin 1 486 m²:n määräalasta
(**Liite B1**)

Luovutuksen kohde muodostaa osan kiinteistöstä 92-15-673-12, joka on asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Kiinteistö Oy Myyrinhalme tai määräämänsä luovuttaa Vantaan kaupungille vastikkeetta Myyrmäen kaupunginosasta seuraavan määräosan sekä määräalan:

1. 121/337 määräosan kiinteistön 92-15-673-1 noin 589 m²:n määräalasta
(**Liite B2**)

Luovutuksen kohde muodostaa osan kiinteistöstä 92-15-673-12, joka on asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

2. noin 833 m²:n määräalan kiinteistöstä 92-15-673-1. Määräala koostuu kolmesta palstasta, joiden pinta-alat ovat 708 m² ja 103 m² ja 22 m² (Liite B3)

Luovutuksen kohteen 708 m²:n palsta muodostaa osan kiinteistöstä 92-15-673-11, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja 103 m²:n ja 22 m² :n palstat ovat asemakaavan mukaisia tori- ja katualueita.

Luovutuskirjan muut ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

2. Kiinnitykset, rasitukset, rasitteet ja maksut

Luovutuksen kohteet luovutetaan velkakiinnityksistä ja muihin niihin verrattavista rasituksista vapaana.

Luovutuksen kohteet luovutetaan rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

Luovuttaja vastaa niistä luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa luovutuksen saaja.

3. Kohteeseen tutustuminen

Luovutuksensaajat ovat tarkastaneet luovutuksen kohteet, niiden alueiden ja rajat sekä tutustuneet alueiden maasto-olosuhteisiin. Luovutuksen saajat ovat verranneet näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Luovutuksensaajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

Luovutuksen saajat ovat tutustuneet luovutuksen kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Luovutuksen saajat ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

5. Irtaimisto

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

6. Maaperä

Luovutuksen osapuolten tietojen mukaan luovutuksen 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 pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Lopullinen luovutuskirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- kaupunginhallituksen päätös 8.10.2018 § x on saanut lainvoiman ja
- kaavamuutos 002317 on tullut voimaan.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt kaupunginhallituksen 8.10.2018 § x tai kaavamuutoksesta 002317 tehdyn valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- mikäli kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutosta 002317

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tätä maankäyttösopimusta ja esisopimusta kiinteistöjen luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kiinteistö Oy Myyrinhalmeelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY MYYRINHALME

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

Liitteet:

Liite 1 Kiinteistön kartta
Liite 2 Johtokartta

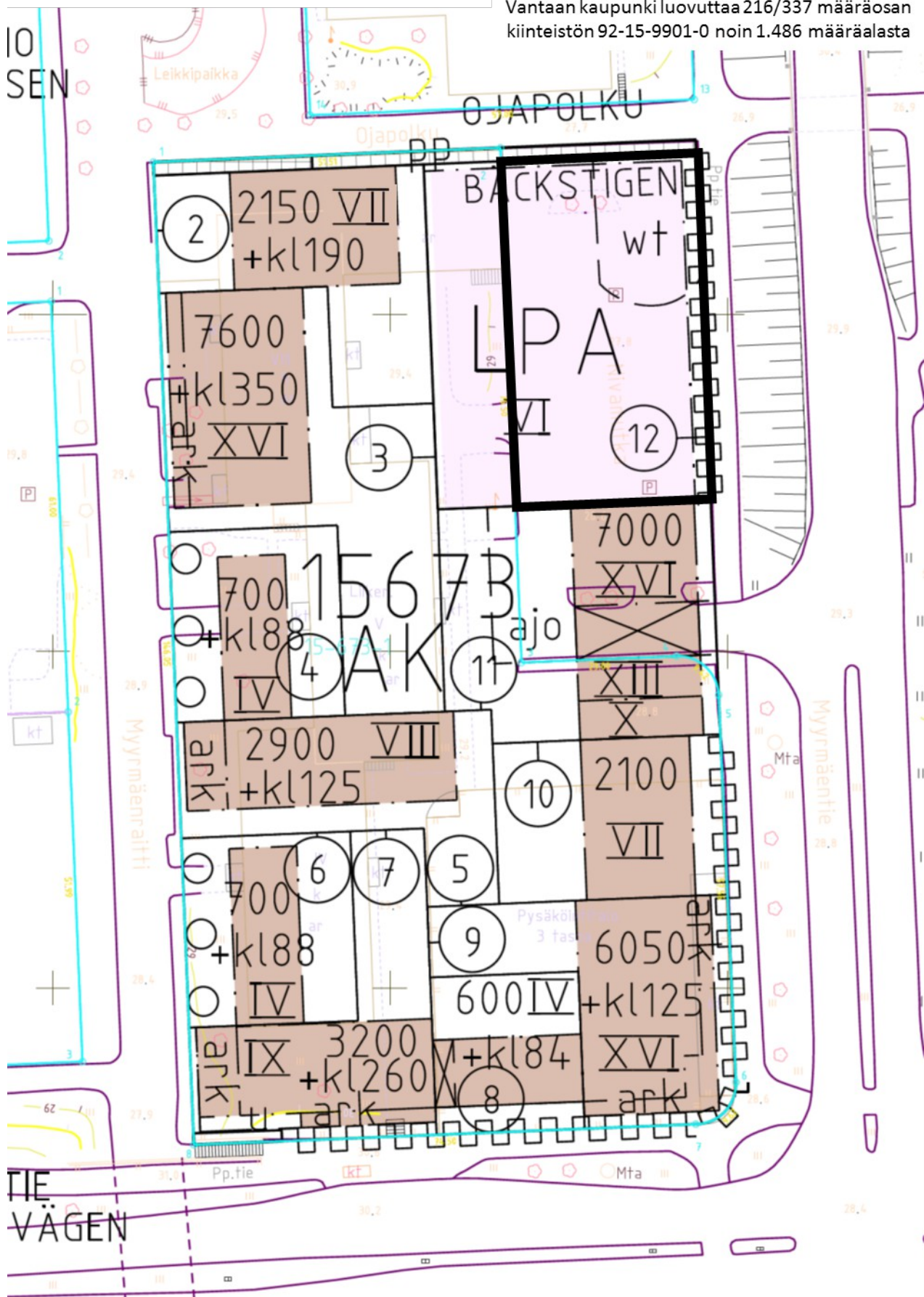
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [allekirjoittajan nimi] [ostajayhtiö]n puolesta Ostajana ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön kaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla [12. päivänä kesäkuuta 2018]

Liite B1

Vantaan kaupunki luovuttaa 216/337 määräosan
kiinteistön 92-15-9901-0 noin 1.486 määräalasta



10
SEN



Kiinteistö Oy Myyrinhalme luovuttaa
kiinteistöstä 92-15-673-1 noin 833 m²:n määrään
(koostuu n. 708 m²:n, n. 103 m²:n ja 22 m²:n palstoista)

