

Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

TAUSTAA

Motonet Kiinteistöt Oy on hakenut Ansatie 1:n asemakaavan muuttamista ja rakennusoikeuden määrän lisäämistä, jotta omistamallaan kiinteistöllä 92-40-500-14 k v. 2005 alkaen toimineen Motonet-myymlän yhteyteen voidaan toteuttaa toimistorakennus sekä autojen huolto- ja rengaspalveluiden tiloja. Tavoitteena on uudistaa Motonet Vantaa vastaamaan yrityksen nykyistä konseptia, johon nykyisen vähittäiskaupan lisäksi kuuluvat autojen huoltoon yms. liittyvät palvelut. Motonet-myymlöiden useissa toimipisteissä sijaitsevia konttoritoimintoja halutaan keskittää Ansatielle.

Uusi toimistorakennus toteutetaan nykyisen myymälän jatkeeksi sen itäpuolelle Ansatie ja Kehä III:n kulmaukseen. Sitä varten on Ansatie pohjoisosuuden länsireunaa liitettävä osaksi Ansatie 1:n laajentuvaa kiinteistöä, jonka pääkäyttötarkoitus muutetaan vastaamaan kiinteistölle v. 2005 rakennettua (5 539 k-m²) vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikköä. Päivittäistavarakauppaa ei sallita. Asemakaavamuutoksella nro 002397 lisärakennusoikeutta osoitetaan vain uusia toimisto- sekä autojen huolto-, korjaamo ja rengaspalveluiden tiloja varten. Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 40500 tontti 15.

Ansatiestä tontin osaksi muuttuvan alueen maanalaisia HSY:n putkia joudutaan hieman siirtämään.

Asemakaavamuutokseen nro 002397 liittyen Vantaan kaupunki ja Motonet Kiinteistöt Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta. Esisopimuksella määräalan myynnistä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

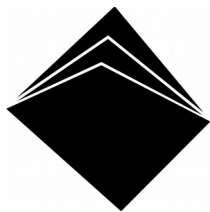
1. OSAPUOLET

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki").

Motonet Kiinteistöt Oy (y-tunnus: xxxxxx-x)
[osoite]
(jäljempänä "Yhtiö").

2. SOPIMUSALUE

2.1 Sopimusalue muodostuu Ylästön kaupunginosan korttelin 40500 tontista 14 sekä osasta



Ansatie katualuetta. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteellä A1. Sopimusalue on osoitettu asemakaavamuutoksessa nro 002397 liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,45 ha, josta korttelialuetta on noin 1,68 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 7 435 k-m². Kaavamuutosalueen rakennusoikeutta lisätään 1 085 k-m², jolloin uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 8 520 k-m².

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

- 3.1 Osapuolet toteavat, että sopimusalueen kunnallistekniikka on toteutettu. Ansatie pohjoisella osuudella nykyisen katualueen länsireunassa sijaitsee jalankulku- ja pyörätie sekä vesijohto d225 ja jätevesiviemärijärjestelmä d320, jotka molemmat on rakennettu vuonna 2011. Em. vesihuoltolinjat ovat HSY:n omistuksessa ja kunnossapidossa. Jalankulku- ja pyörätietä sekä em. vesihuoltolinjoja joudutaan siirtämään asemakaavamuutoksen ja tontin rakennustöiden vuoksi.

Yhtiö vastaa jalankulku- ja pyörätien siirron katu- ja rakennussuunnittelusta sekä HSY:n putkisiirtojen rakennussuunnittelusta, siirtojen toteutuksesta sekä siihen liittyvistä kustannuksista kokonaisuudessaan. Yhtiö tilaa suunnittelun riittävän asiantuntemuksen ja kokemuksen omaavalta suunnittelijalta. Katu- ja rakennussuunnitelmat perustamisratkaisuihin tulee laatia noudattaen kaupungin ja HSY:n suunnitteluohjeita ja hyväksyttää sekä Vantaan kaupungilla että HSY:llä ennen toteutusta.

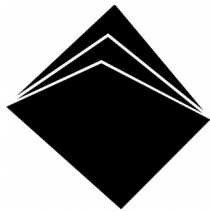
Kunnallistekniikan siirtotyöt tulee toteuttaa HSY:n ja kaupungin valvonnassa ja HSY:n ja kaupungin nimeämät valvojat hyväksyvät rakennustyöt. Molempien vesihuoltolinjojen tulee olla keskeytyksettä toiminnassa koko rakennustyön ajan. Vesihuoltolinjojen mahdollisista väliaikaisista pumppausjärjestelyistä vastaa Yhtiö kustannuksellaan. Hyväksytyn vastaanottotarkastuksen jälkeen rakennetut putkilinjat siirtyvät korvauksetta HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon. Myös jalankulku- ja pyörätieyhteyden tulee olla käytettävissä koko rakennustyön ajan. Työnaikaiset liikenteenjärjestelyt tulee hyväksyttää kaupungilla ennen toteutusta.

Kehä III:n parantamisen yhteydessä on laadittu katusuunnitelmaluonnos Kehä III:n lopullisen toteutusvaiheen ratkaisusta, jossa Ansatie alittaa Kehä III:n. Yhtiö vastaa kustannuksellaan em. katusuunnitelman tarkistamisesta asemakaavamuutoksen mukaiselle katualueelle. Yhtiö varautuu myös tontin suunnitelmissa ottamaan huomioon tontin ja Ansatie tulevan tasauksen välisen korkeuseron. Mikäli tulevaisuudessa Ansatie rakentamisen yhteydessä em. korkeusero edellyttää tukimuurirakennetta, niin Yhtiö suunnittelee, rakentaa ja kunnossapitaa em. rakenteen kustannuksellaan.

Yhtiö hakee kustannuksellaan tarvittavat Uudenmaan ELY:n luvat, mikäli rakennustyöt joltain osin ulottuvat Kehä III:n liikennealueelle.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

- 4.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään



kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

5. ERIEELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

6. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

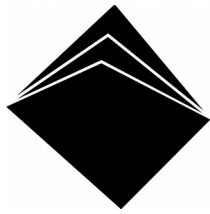
- 6.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 6.2 Yhtiö vastaa tämän 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.

7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 7.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun xx.xx.xxxx päivätty asemakaavamuutosehdotus nro 002397 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 7.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 02397 31.12.2020 mennessä.
- 7.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002397, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 7.4 Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

B.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002397 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002397 31.12.2020 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002397 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B.II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättösenteköelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Myyjä

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Ostaja

Motonet Kiinteistöt Oy (y-tunnus: [xxxxxx-x])
[ostajan osoite]
(jäljempänä "Ostaja")

Kaupan kohde

Noin 3 279 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Ylästössä sijaitsevasta yhteisestä alueesta 92-40-9901-0 (jäljempänä "Määräala").

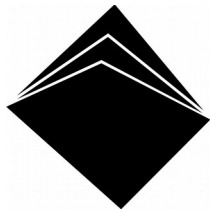
Määräala kuuluu asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Määräalaan kohdistuva rakennusoikeus on 1 085 k-m².

Rakennusoikeus on osoitettu uusia toimistotiloja sekä autojen huolto-, korjaamo- ja rengaspalvelun tiloja varten.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän määräalan kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.



1 Kauppahinta

- 7.5 Kauppahinta on **238 700 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

8. Omistus- ja hallintaoikeus

- 8.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

9. Kohteeseen tutustuminen

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

10. Asiakirjoihin tutustuminen

- 10.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 10.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

11. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

- 11.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.
- 11.2 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Määräalalle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, sekä ulottaa tarvittaessa Määräalalle kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta.
- 11.3 Määräalalla sijaitsevat johdot on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).

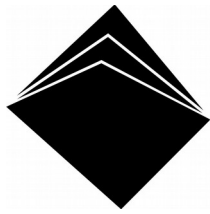
12. Irtaimisto

- 12.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

13. Määräalan maaperä

- 13.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 13.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja 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.

14. Muita ehtoja



-
- 14.1** Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
- 14.2** Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Määräalaan rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 14.3** Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 14.4** Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 9.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä maankäyttösopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

- LIITTEET**
- Liite A1: sopimusalue
 - Liite B1: kaupan kohde