

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / PELTOLANTIE 9
Asemakaavan muutos nro 002369, kaupunginosa 63 Viertola

TAUSTAA

As. Oy Tikkurilan Peltolantie on hakenut asemakaavan muutosta, kaupungin-
osassa 63 Viertola, omistamalleen kiinteistölle 92-63-141-3. Voimassa olevassa ase-
makaavassa nro 630100 "Tikkurila-Viertola" (hyväksytty kaupunginvaltuustossa
18.6.1973 ja vahvistettu sisäasiainministeriössä 22.3.1974) kiinteistö 92-63-141-3 on
osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistön pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat
kaupungin rekisterien mukaan alle olevan taulukon mukaiset.

Omistaja	Kiinteistö	Käyttö- tarkoitus	pinta-ala (m ²)	rakennus- oikeus (k-m ²)	käytetty rakennus- oikeus (k-m ²)
As. Oy Tikkurilan Peltolantie					
	92-63-141-3	AK	5.097	e=0.60 3.058	3.105

Lisäksi nykyisen rakennuksen maantasokerrokseen on alun perin rakennettu kaavas-
sa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi lasten päivähoitotiloja, jotka kaavamuutoseh-
dotuksen jälkeen voi ottaa asumis- tai toimistokäyttöön.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002369 em. alue on osoitettu asuinkerrosta-
lojen korttelialueeksi (AK). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteen-
sä 7.460 k-m², josta lisäystä voimassaolevaan asemakaavaan on 4.402 k-m², ja jos-
ta 3.960 k-m² kohdistuu uuteen rakennukseen.

Sopimusalueelle on tarkoituksena rakentaa asuinkerrostalorakennus. Osa olemassa
olevista pysäköintipaikoista joudutaan korvaamaan rakenteellisella pysäköinnillä.

Asemakaavamuutosehdotus nro 002369 ja sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liit-
teessä A1 Kartta sopimusalueesta.

Asemakaavamuutokseen liittyen As. Oy Tikkurilan Peltolantie sopimusalueeseen kuu-
luvan kiinteistön 92-63-141-3 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen
kunnallistekniikan rakentamisesta ja As. Oy Tikkurilan Peltolantien osallistumisesta
kunnallistekniikan korvauksiin.

Sopimuskokonaisuuden sisältö

Tämä sopimuskokonaisuus käsittää sopimuksen:

- A. Maankäyttösopimus kaupungin ja As. Oy Tikkurilan Peltolantien kesken
koko kaavamuutosalueesta

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1 OSAPUOLET

- 1.1 Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 As. Oy Tikkurilan Peltolantie, (y-tunnus: 0234808-6)
Peltolantie 9, 01300 Vantaa

Asiamies: J2 Invest Oy
Sisukaurankaari 4 C 11, 01520 VANTAA

(jäljempänä Yhtiö)

Jäljempänä yhdessä Osapuolet.

2 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Asemakaavan muutokseen nro 002369 liittyen Kaupunki ja Yhtiö sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3 SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää asemakaavamuutoksen nro 002369 alueen, joka muodostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöstä 92-63-141-3.

Sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

4 KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu.

Korttelin suunnittelussa on huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden korkeus-
asemat.

5 OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kustannusten korvaus

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 228.100,00 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan seuraavasti:

1. maksuerässä -	maksetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa
228.100,00 euroa	asemakaavamuutoksen nro 002369 voimaantulosta

Kustannusten korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 228.100,00 euron omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen (kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauk-

sen) tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 13 mukaisesti raukeaa.

Pilaantuneen maan kunnostuskustannukset

Yhtiön tietojen mukaan Yhtiön omistamalla alueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Yhtiö on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen tarkistamiseksi voidaan sopia.

Kustannusten korvauksen suuruuteen vaikuttavat sopimusalueella olevien pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Edellä mainituista Kaupungin hyväksymistä ylimääräisistä kustannuksista huomioidaan puolet vähentävänä tekijänä määritettäessä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausten suuruutta.

Yhtiön oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen pilaantuneen maan johdosta on voimassa enintään viisi (5) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002369 voimaantulosta.

Kustannusten korvauksen tarkistus

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002369 kortteliin 63141 on AK-korttelialueelle osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta yhteensä 7.460 k-m², josta lisäystä voimassaolevaan asemakaavaan on 4.402 k-m², ja josta 3.960 k-m² kohdistuu uuteen rakennukseen.

Kustannusten korvauksen perusteena on asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 35 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 63141 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinkerrostalojen osalta 600 €/k-m². Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinkerrostalon rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Yhtiö ilmoittamaan tästä Kaupungille. Yhtiö maksaa Kaupungille kustannusten korvauksena 35 % rakennusoikeuden lisäyksestä koituneesta arvonnoususta, joka lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen em. yksikköhinnan perusteella.

Kaupungin oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa enintään viisi (5) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002369 voimaantulosta.

6 JOHTOSIIROT

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

7 VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö 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.

8 ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO SEKÄ HUONEISTOTYYPPI-JAKAUMA

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto
Sopimusalueelle ei sovelleta rahoitus- ja hallintamuotovaatimuksia.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma
Sopimusalueelle uuteen rakennukseen toteutettavien asuntojen kokonaismäärästä saa kappalemäärillä laskettuna korkeintaan 30 % olla huoneistotyyppiltään yksiöitä.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1.000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

9 RAKENTAMISAIKATAULU JA RAKENTAMISVELVOITE

Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

10 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

11 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

12 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.

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.

13 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002369 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002369 ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002369, 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.

Tämä sopimus perustuu 10.12.2018 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002369. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, sopimuksen osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

Tätä maankäyttösopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi As. Oy Tikkurilan Peltolantielle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla <xx.xx.201x>

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

<xxxx>

As. Oy Tikkurilan Peltolantien
puolesta

<xxxx>

LIITE Liite nro A1. Kartta sopimusalueesta