

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Asemakaavamuutos nro. 002381, kaupunginosa 17, Martinlaakso

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Lumo Kodit Oy ovat hakeneet asemakaavan muutosta, joka koskee korttelia 17 571 Martinlaakson kaupunginosassa. Voimassa olevassa asemakaavassa asemakaavamuutosalue on asuinrakennusten korttelialuetta AK. Kaavamuutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 10 350 k-m² ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Alueella on nykyisin neljä vuosina 1973 - 1974 valmistunutta 3 - 6 -kerroksista kerrostaloa.

Asemakaavamuutoksella nro. 002381, [päiväty xx.xx.20xx], (jäljempänä "Asemakaavamuutos") tonteilta purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa (5 979 k-m²) ja niiden tilalle rakennettaisiin viisi uutta 6 - 14 kerroksista kerrostaloa (18 950 k-m²) ja liike- ja palvelutiloja (290 k-m²). Yksi kuusikerroksinen kerrostalo kunnostettaisiin (4 371 k-m²). Rakennusoikeus kasvaa 13 260 k-m². **Asunto Oy Kivivuorenkuja 1** omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-17-571-5 (jäljempänä "Sopimusalue"). Asemakaavamuutoksen tuoma arvonnousu on jaettu pinta-alojen suhteessa kaava-alueen maanomistajien Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3:n kesken.

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

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

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vantaan kaupunki

Asematie 7, 01300 Vantaa

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1/ Lumo Kodit Oy (Y-tunnus:1839043-0)

PL322, 00531 Helsinki

(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.

Kiinteistön 92-17-571-5 eteläosassa sijaitsevat nykyisin kiinteistön 92-17-573-1 (Raikukuja 2) jätevesi- ja hulevesiviemärit, jotka tulevat jäämään asemakaavamuutoksen mukaisten uusien rakennusten alle. Em. tonttiovienäreiden korvaaminen edellyttää uuden vesijohdon, jätevesiviemärin ja hulevesiviemärin rakentamista Kukinpolun katualueelle. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon toteuttamisesta siten, että asemakaavan nro. 002381 tultua voimaan ja Yhtiön esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, edellä mainitut vesihuoltolinjat rakennetaan 18 kk kuluessa pyyntö-ajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista tai HSY:stä riippumattomasta

syystä. Uuden vesihuoltoverkoston osien tulee olla hyväksytysti luovutettuja HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon ennen kiinteistön 92-17-571-5 rakentamistöiden aloittamista siltä osin, kun ne ulottuvat nykyisten tontilla sijaitsevien vesihuoltolinjojen välittömään läheisyyteen (5 m lähimmän putken keskilinjasta).

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kiinteistö Oy Kivivuorenkuja 1 maksaa Kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **957 581 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämää erillistä laskuja vastaan kahden kuukauden sisällä Asemakaavamuutoksen voimaantullessa.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen tämän sopimuksen velvoitteiden 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 vesihuoltoverkoston ja alueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO JA ASUNTOJEN HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta yhtiö toteuttaa vähintään 8400k-m² vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

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 hallintamutoa, 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. ERIKSIKÄISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista Osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan 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 valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

Tätä maankäyttösopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille ja yksi Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Lumo Kodit Oy:lle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018