



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

[päivämäärä]

VD/9612/10.00.01.05/2018

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

TAUSTAA

Vantaan kaupungin ja yksityisen maanomistajan hakemassa asemakaavan muutoksessa 002206 osoitetaan senioriasumista ja pientalorakentamista Pohjois-Nikinmäkeen. Yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle osoitetaan uutta rakennusoikeutta senioriasumiselle (YSAA) 1763 kerrosneliömetriä. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöraatkaisujen toteutuminen.

Asemakaavamuutoksella 002206 mahdollistetaan muun ohella Harrikujan päiväkodin eteläpuolelle senioriasumista. Alueelle osoitetaan 2700 k-m² uutta rakennusoikeutta asemakaavamerkinnällä YSAA (sosiaalitoimen palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue). Uudesta YSAA-rakennusoikeudesta 1 763 k-m² kohdistuu yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-401-4-44 Koivumäki ja loput 937 k-m² kohdistuvat Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

Kiinteistö 92-401-4-44 Koivumäki on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katu- ja lähivirkistysalueeksi eikä sillä ole lainkaan rakennusoikeutta. Asemakaavamuutoksen 002206 kaavaehdotuksessa kiinteistöstä 92-401-4-44 on osoitettu YSAA-korttelialueeksi 4259 m² suuruisen alue (rakennusoikeus 1763 k-m²) ja lähivirkistysalueeksi (VL) 164 m² suuruisen alue. Asemakaavamuutos 002206 ei ulotu Harrikujan katualueelle. Asemakaavamuutoksen yhteydessä kiinteistön 92-401-4-44 omistaja luovuttaa asemakaavamuutoksen 002206 mukaisen lähivirkistysalueen ja voimassaolevan asemakaavan 860800 mukaisen Harrikujan katualueen kaupungille vastikkeetta.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

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

Kuolinpesät nimi (hetu) ja nimi (hetu)
[osoite]
(jäljempänä "Kuolinpesä")

2. SOPIMUSALUE

2.1 Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN



3.1 Osapuolet toteavat, että kunnallistekniikka on toteutettu.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

4.1 Kuolinpesä maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **214 710 euroa**, joka maksetaan Kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan kahden kuukauden sisällä kaavamuutoksen voimaantulosta laskien.

4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Kuolinpesä luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen, eli 214 710 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

5.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Kuolinpesä on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. ERIKESKISYYSKÄSEN RATKAISEMINEN

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

7. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

7.1 Kuolinpesä sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Kuolinpesä sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

7.2 Kuolinpesä vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytenä. Jos Kuolinpesä ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Kuolinpesä vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

8.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun xx.xx.xxxx päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002206 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan.

8.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 002206 31.12.2019 mennessä.



- 8.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002206, 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 valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 8.4 Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

B.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002206 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002206 31.12.2019 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002206 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

B.II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

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

Myyjä Kuolinpesät nimi (hetu) ja nimi (hetu)
[osoite]
(jäljempänä "Kuolinpesä")

Ostaja Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)



Asematie 7, 00130 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Luovutuksen kohde

Noin n. 1 228 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 92-401-4-44 (jäljempänä "Määräala").

Määräalasta on asemakaavamuutoksessa 002206 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) noin 164 m² ja asemakaavassa 860800 Harrikujan katualueeksi noin 1064 m².

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitus-hetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

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

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset ja rasitukset sekä rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Myyjä luovuttaa Määräalan rasitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.

6. Irtaimisto



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

[päävämmäärä]

VD/9612/10.00.01.05/2018

- 6.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. Määräalan maaperä

- 7.1 Myyjän tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 7.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. Muita ehtoja

- 8.1 Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on luovutusta edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

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

Vantaalla [x. päivänä xkuuta 2018]

VANTAA KAUPUNKI

KUOLINPESÄT NIMI JA NIMI



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

[päivämäärä]

VD/9612/10.00.01.05/2018

[allekirjoittajan nimi]

lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]

[allekirjoittajan titteli]

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [allekirjoittajan nimi] Nimi ja Nimi kuolinpesien puolesta luovuttajana ja lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla [x. päivänä xkuuta 2018]

LIITTEET:

Liite A1: Sopimusalue

Liite B1: Luovutettava Määräala