

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (A) JA ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (B) / KIELOTIE 15. Asemakaavan muutos nro 002352, kaupunginosa 61 Tikkurila

TAUSTAA

Senaatti-kiinteistöt on hakenut asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, Suomen valtion omistamalle ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimalle kiinteistölle 92-61-209-1.

Kaupunginhallitus on 23.1.2017 § 23 myöntänyt suunnitteluvarauksen ja 12.6.2017 § 24 on myöntänyt tarkennetun suunnitteluvarauksen Senaatti-kiinteistöille Kielotie 15 alueen suunnittelemiseksi ja mm. suunnittelukilpailun järjestämiseksi myös kaupungin korttelissa omistamalle alueelle.

Senaatti-kiinteistöt järjesti yhteistyössä Vantaan kaupungin ja A-Kruunu Oy:n kanssa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun koskien Senaatti-kiinteistöjen omistamaa kiinteistöä 92-61-209-1 ja Vantaan kaupungin omistamia kiinteistöjä 92-421-6-451 ja 92-61-9901-0 (osa katualueesta) (kiinteistöt yhdessä jäljempänä ”**Kilpailun suunnittelualue**”). Kilpailulla tavoitteena oli löytää kortteliin suunniteltavalle hankkeelle uusi omistusjärjestely ja toteuttaja. Kilpailun voittajaksi valittiin Peab Oy.

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002352 yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen, Peab Oy:n ja A-Kruunu Oy:n kanssa. Kaavamuutosaluetta laajennettiin Kilpailun suunnittelualueen ulkopuolelle Kaupungin omistamalle viereiselle kiinteistölle 92-61-208-1, ns. Kirjaston tontti sekä kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-61-9901-0 (osa katualueesta) (alue jäljempänä Kaavamuutosalue). Kaavamuutosehdotuksessa Kilpailun suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (PL), puistoksi (VP) ja katualueeksi. AK-korttelialueelle on osoitettu asuinkerrostalorakentamisen rakennusoikeutta 26.120 k-m², PL-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 1.500 k-m², lisäksi AK-korttelialueelle on osoitettu liiketilaa (kl) 1.480 k-m². Yhteensä koko korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta siis 29.100 k-m².

Selvennyksenä todetaan, että Kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt myyvät Peab Oy:lle Kaavamuutosalueelle kaavoitetut tontit 92-61-209-2, 92-61-209-3, 92-61-209-4, 92-61-209-5, 92-61-209-6, 92-61-209-7, 92-61-209-9 ja 92-61-209-10, joiden rakennusoikeus 21.600 k-m². Edelleen Kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt myyvät A-Kruunu Oy:lle kaavamuutosalueelle kaavoitetun tontin 92-61-209-8, jonka rakennusoikeus on 7.500 k-m². Kauppahinnat määräytyvät Kilpailun suunnittelualueelle asemakaavamuutosehdotuksessa nro 002352 muodostetun uuden korttelin 61209 laskennallisen kokonaiskauppahinnan perusteella. Laskennallinen kokonaiskauppahinta lasketaan korttelille 61209 osoitetun rakennusoikeuden sekä Peab Oy:n tarjoamien hyväksytyjen rakennusoikeuden hintatarjousten (□/k-m²) että ARA-rakennusoikeuden osalta ARA:n määräämän enimmäistonttihinnan (□/k-m²) perusteella. Kokonaiskauppahinta jakautuu Kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen kesken kummankin Kilpailun suunnittelualueella omistamiensa maa-alueiden pinta-alojen suhteessa (kaupunki 1577/16675 osaa eli n. 9,46 %, Senaatti-kiinteistöt 15098/16675 osaa eli n. 90,54 %).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 610300 ”Tikkurilan keskusta” (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.1.1979 ja vahvistettu sisäasianministeriössä 17.9.1979) kiinteistö 92-61-209-1 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöjen pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat Kilpailun suunnittelualueen osalta omistajittain alle olevan taulukon mukaiset.

Omistaja	Kiinteistö	Käyttö-tarkoitus	pinta-ala (m2)	rakennus-oikeus (k-m2)	käytetty rakennus-oikeus (k-m2)
Suomen valtio omistama ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnoima					
	92-61-209-1	Y	15.098	10.200	6.248
Vantaan kaupunki					
	92-421-6-451	VP	1.577	-	-

Sopimusalueella on tarkoituksena purkaa nykyinen huonokuntainen virastorakennus ja tilalle rakennetaan pääosin asuinkerrostaloja sekä liiketilaa asuinkerrostalojen pohjakerroksiin. Alueelle tulee myös uusi Kielotien päiväkoti.

Asemakaavamuutokseen liittyen Senaatti-kiinteistöt sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön 92-61-209-1 hallinnoijana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Senaatti-kiinteistöjen osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Sopimuskokonaisuuden sisältö

Tämä sopimuskokonaisuus käsittää sopimuksen:

- A. Maankäyttösopimus kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen kesken koko kaavamuutosalueesta.
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, jolla Senaatti-kiinteistöt luovuttaa kaupungille kaavamuutoksella katu- ja puistoalueiksi muuttuvaa nykyistä yleisten rakennusten korttelialuetta.

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1 OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**, (y-tunnus 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**").
- 1.2 **Senaatti-kiinteistöt, joka edustaa Suomen valtiota**, (y-tunnus: 1503388-4)
Lintulahdenkatu 5 A, 00530 Helsinki
(jäljempänä "**Hakija**").

Kaupunki ja Hakija jäljempänä yhdessä "Osapuolet".

2 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Asemakaavan muutokseen nro 002352 liittyen Kaupunki ja Hakija sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3 SOPIMUSALUE

Maankäyttösopimusalue muodostuu Suomen valtion omistamasta ja Hakijan hallinnoimasta kiinteistöstä 92-61-209-1 (jäljempänä "**Sopimusalue**").

Asemakaavamuutosehdotus nro 002352 ja Sopimusalue on esitetty liitteessä A2. Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta.

4 KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan muutoksen nro 002352 mukainen käyttö edellyttää uuden kevyen liikenteen yhteyden (Kirjastopolku ja Lummesola) toteuttamista pohjois-etelä suunnassa sivuten korttelin 61209 pohjoista itäreunaa sekä itä-länsisuunnassa korttelin 61209 keskellä.

Selvennyksenä todetaan, että Lummesola jatkuu länteen tontille sijoittuvana yleisen kevyenliikenteen ja huoltoliikenteen sallivana kulkuyhteytenä aina Kielotielle saakka.

Asemakaavamuutoksen nro 002352 tultua voimaan ja Hakijan esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, Kaupunki rakentaa edellä mainitut katualueeksi osoitetut kevyenliikenteen yhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa.

Osapuolet toteavat, että muutoin sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on pääosin rakennettu.

Vantaan Energia Oy tulee mahdollisesti sijoittamaan kaksi muuntamoa johonkin kaavamuutosalueen nro 002352 rakennuksiin. Tästä Hakija sopii erikseen Vantaan Energian kanssa.

Muuta huomioitavaa

Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.

Korttelin suunnittelussa on huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden korkeusasemat.

Korttelin suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että korttelia 61209 sivuten sijoittuu varaukset kahdelle raitiotielinjaukselle, toinen linjavaraus kulkee maanpinnassa Kielotietä pitkin ja toinen linjavaraus kulkee tunnelissa maan alla Lummekujaa pitkin.

Mikäli Kaupunki katsoo aiheelliseksi nimetä erillisen koordinaattorin Asemakaavamuutoksen toteuttamisen sujuvoittamiseksi, sitoutuu Hakija noudattamaan koordinaattorin laatimia ohjeistuksia suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamiseksi sekä osallistumaan yhteistyöhön tarkempien työmaasuunnitelmien laadinnassa. Koordinaattorin hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Kaupunki.

5 TONTILLE SIJOITTUVA YLEISEN KEVYENLIIKENTEEEN JA HUOLTOAJON SALLIVA KULKUYHTEYS

Asemakaavamuutoksessa Hakijan omistaman tonteille 92-61-209-5 ja 92-61-209-8 on osoitettu ajo-merkinnällä ja "yleiselle jalankululle varattu alueen osa"-merkinnällä kulkuyhteys. Kulkuyhteys yhdistää Kielotien ja Lummesolan kevyenliikenteenväylän. Kulkuyhteys sijoittuu osalla matkaa pka-merkinnällä osoitetun pihakannen päälle. Pihakannen alle sijoittuu ympäröivien kiinteistöjen pysäköintiä.

Hakija sitoutuu pitämään mainitun tontille sijoittuvan kulkuyhteyden avoinna yleistä kevyttäliikennettä ja huoltoajoa varten. Hakija vastaa kulkuyhteyden suunnittelusta, rakentamisesta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Kulkuyhteyden suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua noudattaen Vantaan kaupungin ohjeistusta ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä Vantaan kaupungilla. Kulkuyhteyden ylläpidon tulee noudattaa Vantaan kaupungin yleisiä jalankulkualueita koskevia periaatteita ja vaatimuksia.

Kulkuyhteyden kustannusjaosta Hakijan ja Kaupungin välillä sovitaan myöhemmin erikseen, noudattaen seuraavia pääehtoja:

- Kaupunki korvaa Hakijalle kulkuyhteyden suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuneet kohtuulliset kustannukset.
- Hakija vastaa kulkuyhteyden ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuneista kustannuksista.

Hakija antaa Kaupungille vastikkeettoman rasiteoikeuden mainittuun kulkuyhteyteen. Mikäli Kaupunki katsoo tarkoituksenmukaiseksi rasiitteen perustamisen tätä kulkuyhteyttä varten, tulee Kaupunki hakemaan kulkuyhteyden perustamista kiinteistönmuodostamislain mukaisena rasiitteena.

Hakija antaa Kaupungille luvan sijoittaa Lummesolan ja Kirjastopolun katurakenteiden luiskia asuinkortteleiden puolelle. Kaupunki antaa Hakijalle vastavuoroisen luvan luiskata asuinkortteleiden maanpintaa Lummesolan ja Kirjastopolun katualueen puolelle siten, että lopullinen raja muodostuu katusuunnitelmassa esitettyyn kohtaan.

Mikäli tässä sopimuksessa ei ole huomioitu kaikkia rasiitteita tai vastaavia käyttöoikeuksia, Osapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset.

6 VALTION JA KAUPUNGIN VÄLISEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Senaatin kiinteistöön 92-61-209-1 kohdistuu maankäyttösopimuksen allekirjoitushetkellä seuraava sopimus, joka ei ilmene kiinteistörekisteriotteesta:

- Suomen valtion ja Kaupungin 17.3.1998 allekirjoittama kiinteistön 92-61-209-1 noin 4000 m2 suuruista määräälaa koskeva vuokrasopimus, jolla Kaupunki on vuokrannut ko. alueen käytettäväksi katualueena yms. tarkoituksiin.

Osapuolet sopivat edellä mainitun vuokrasopimuksen päättyväksi asemakaavamuutoksen nro 002352 tullessa voimaan.

7 OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kustannusten korvaus

Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 4.864.947,65 euroa.

Hakija suorittaa kustannusten korvauksesta 117.007,00 euroa luovuttamalla Kaupungille noin 2127,4 m2:n määräälan omistamastaan kiinteistöstä 92-61-209-1. Määräala muodostaa osan asemakaavan mukaisesta katualueesta ja puistosta.

Loppuosa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta 4.747.940,65 euroa maksetaan seuraavasti:

1. maksuerä - 3.648.710,74 euroa	maksetaan heti asemakaavamuutoksen nro 002352 tultua voimaan
2. maksuerä - 1.099.229,91 euroa	maksetaan kahdenkymmenen neljän (24) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaantulosta

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

Maksamattomille maksuerille ei lasketa korkoa.

Pilaantuneen maan kunnostuskustannukset

Hakijan ja Kaupungin tietojen mukaan sopimusalueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Hakija 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 mainitut Kaupungin hyväksymät ylimääräiset kustannukset huomioidaan kokonaisuudessaan arvonnousua pienentävänä tekijänä, jolloin kustannuksista puolet huomioidaan vähentävänä tekijänä määritettäessä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausten suuruutta.

Hakijan oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen pilaantuneen maan johdosta on voimassa enintään kahdeksan (8) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaantulosta.

Kustannusten korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää kaavassa tai tonttijaossa osoitetun rakennusoikeuden

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002352 kortteleihin 61209 on AK-korttelialueelle osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 26.120 k-m2 ja PL-korttelialueelle lähipalvelujen rakennusten rakennusoikeutta 1.500 k-m2 sekä liikeilojen rakennusoikeutta 1.480 k-m2. Tontit on mahdollista jakaa ennen

asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.

Kustannusten korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 61209 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuin- ja päiväkotirakennusoikeuden osalta 600 €/k-m² sekä valtion tukemassa asuntotuotannossa (ARA) rakennusoikeuden osalta 455 €/k-m² ja liikerakentamisen osalta 200 €/k-m². Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinkerrostalon, päiväkodin tai liikerakentamisen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.

Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnousun 15098/16675 osuudesta 50 % Kaupungille kustannusten korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitusten mukaisesti em. yksikköhintojen perusteella.

Kaupungin oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa kahdeksan (8) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaantulosta.

8 JOHTOSIIROT

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

Selvennyksenä todetaan, että Hakija on tietoinen seuraavista siirroista.

Sopimusalueella kiinteistön 92-61-209-1 lounaiskulmassa Lummekujan ja Kielotien liittymän läheisyydessä sijaitsee kaukolämpöputki, joka joudutaan siirtämään tulevan talonrakennuksen vuoksi. Kaukolämpöputken siirtämisestä on sovittava Vantaan Energian kanssa, huomioiden suunnittelu, rakentaminen ja käyttöönotto. Kaukolämpöputken siirtokustannuksista vastaa Hakija Vantaan Energian kanssa sovitun mukaisesti.

Sopimusalueella kiinteistön 92-61-209-1 koilliskulmasta Lummetieltä etelään sijaitsee tietoliikenne- ja sähkökaapeleita, joita joudutaan siirtämään tulevan talonrakennuksen vuoksi. Kaapeleiden siirtämisestä on sovittava kaapeleiden omistajien (Vantaan Energia ja tietoliikenneoperaattorit) kanssa, huomioiden suunnittelu, rakentaminen ja käyttöönotto. Kaapeleiden siirtokustannuksista vastaa Hakija kaapeleiden omistajien kanssa sovitun mukaisesti.

9 VESIHUOLTO- JA SÄHKÖVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Hakija on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston ja alueen yleiseen sähköverkkoon 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.

10 ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO SEKÄ HUONEISTOTYYPIJAKAUMA

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto

Sopimusalueelle osoitettavasta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 26.120 k-m²) tulee toteuttaa vähintään noin 50 % vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Lisäksi asuntorakennusoikeudesta noin 30 % tulee toteuttaa valtion tukemana asuntotuotantona siten, että vähintään noin 20 % asuntotuotannosta on pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ja enintään noin 10 % lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja ja/tai asumisoikeusasuntoja

Sopimussakko

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

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa

- Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai kaupungin erikseen hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaiskappalemäärästä korkeintaan 40 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % tulee olla kolmioita tai suurempia asuntoja.
- Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien tai kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen alittavien huoneistoneliöiden osalta. Mikäli kolmioiden tai huoneistomäärältään suurempien asuntojen määrä alittuu edellä sovitusta, huoneistoneliöiden poikkeama näiden osalta lasketaan toteutettujen kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen huoneistoneliöiden keskipinta-alasta.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa

- Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai kaupungin erikseen hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaiskappalemäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % tulee olla kolmioita tai suurempia asuntoja.
- Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien tai kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen alittavien huoneistoneliöiden osalta. Mikäli kolmioiden tai huoneistomäärältään suurempien asuntojen määrä alittuu edellä sovitusta, huoneistoneliöiden poikkeama näiden osalta lasketaan toteutettujen kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen huoneistoneliöiden keskipinta-alasta.

11 RAKENTAMISAIKATAULU JA RAKENTAMISVELVOITE

Sopimusalueelle sovelletaan seuraavia rakentamisvelvoitevaatimuksia.

Vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa

Kilpailualueen vapaarahoitteisen asuntotuotannon rakennusoikeus on yhteensä 18.620 k-m². Hakija sitoutuu rakentamaan em. rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaantulosta lukien

- 3 vuoden kuluessa vähintään 20 %
- 6 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja
- 8 vuoden kuluessa vähintään 70 %

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöönotettavaksi em. ajassa.

Hakija sitoutuu aloittamaan Kilpailualueen rakentamisen 1,5 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaantulosta lukien. Rakentamisen

aloittamiseksi katsotaan sopimusalueella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, Hakija on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa 200 □ kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa

Kilpailualueen valtion tukeman asuntotuotannon rakennusoikeus on yhteensä 7.500 k-m². Hakija sitoutuu rakentamaan em. rakennusoikeudesta erillisen Vantaan kaupungin ja A-Kruunu Oy:n välisen kiinteistöä 92-421-6-451 koskevan kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien

- 3 vuoden kuluessa vähintään 20 %
- 4 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja
- 6 vuoden kuluessa vähintään 70 %

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöönotettavaksi em. ajassa.

Hakija sitoutuu aloittamaan valtion tukeman asuntotuotannon Kilpailualueen rakentamisesta 1,5 vuoden kuluessa edellä mainitun kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

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

12 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

13 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista Sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan yleisessä tuomioistuimessa.

14 SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

15 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002352 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002352 ole tullut voimaan 31.12.2021 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002352, 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.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu 1.4.2019 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002352. 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.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä "**Kaupunki**") ja Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä "**Luovuttaja**") tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä kohdan B.II mukaisen luovutuskirjan sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002352, Kielotie 15 (jäljempänä "**Asemakaavamuutos**"), on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja: Senaatti-kiinteistöt, joka edustaa Suomen valtiota (y-tunnus: 1503388-4)
Lintulahdenkatu 5 A, 00530 Helsinki
(jäljempänä "**Luovuttaja**")

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

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUKSEN KOHDE

Määräala

Noin 2127,4 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-61-209-1 (jäljempänä "Määräala"). Määräala on Asemakaavamuutoksen mukaista katualuetta ja puistoa. Alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1. Luovutuksen kohde.

2. LUOVUTUSHINTA

Määräalan arvo on yhteensä 117.007,00 euroa.

Laki oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta (973/2002), mukaan valtion kiinteistövarallisuutta saa luovuttaa vain käyvästä hinnasta tai vastikkeesta.

Määräalan arvolla 117.007,00 euroa, Kaupunki hyväksyy tämän luovutuskirjan allekirjoituksin **<xx.xx.20xx>** allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistön luovutuksella suoritettavan osan yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta saaduksi.

Luovuttaja hyväksyy luovutushinnan kokonaisuudessaan suoritetuksi tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

Luovutushinta ei ole pinta-alaperusteinen.

3. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

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

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tutustunut saamaansa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

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

6. VAARANVASTUU

Vaaranvastuu Määräalaan siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

7. KIINNITYKSET, RASITUKSET, VEROT JA MAKSUT

Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana. Mahdollisista kaavan toteuttamiseksi tarvittavista johtosiirroista on sovittu maankäyttösopimuksen kohdassa 8 Johtosiirrot.

Rasitustodistuksen mukaan luovutettavaan Määräalaan ei ole vahvistettu kiinnityksiä tai niihin verrattavia rasituksia.

Kiinteistörekisteriotteen mukaan luovutettavaan Määräalaan ei kohdistu rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Osapuolten mukaan Määräalaan ei kohdistu kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Luovuttaja vastaa niistä luovutettavaan Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

Määräalan lohkomiskustannuksista vastaa Kaupunki.

8. IRTAIMISTO

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

9. MÄÄRÄALALLA OLEVA VIRASTORAKENNUS

Määräalalla sijaitsee vanha huonokuntoinen virastorakennus. Rakennuksen purkaminen kustannuksellaan kuuluu Luovuttajalle.

Tällä luovutuskirjalla Kaupunki valtuuttaa Luovuttajan hakemaan rakennuksen purkuluvan sekä ryhtymään kaikkiin muihin tarvittaviin toimenpiteisiin rakennuksen purkamiseksi.

10. MAAPERÄ

Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki 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.

Luovuttaja vastaa kustannusten korvauksista pilaantuneen maan johdosta enintään kahdeksan (8) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaan tulosta.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut luovutuksen edellytykset ovat täyttyneet.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttyneet 31.12.2021.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002352 (päiväty <xx.xx.20xx>), mutta siitä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos tullut voimaan, on kaikilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän esisopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä esisopimus raukeaa.

Kumpikaan Osapuoli ei esitä esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä maankäytösopimusta ja esisopimusta määräalan luovuttamisesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Senaatti-kiinteistöille, yksi Vantaan kaupungille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla <xx.xx.20xx>

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

<XXXX>

Senaatti-kiinteistöjen
puolesta

<xxxx>

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies <N.N.> Vantaan kaupungin puolesta ja <xxxx> <N.N.> Senaatti-kiinteistöjen puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovuttamisesta, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä <xxxx>kuuta 20xx

LIITTEET Liite A1. Kartta kilpailun suunnittelualueesta
 Liite A2. Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta
 Liite B1. Luovutuksen kohde