

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYNNISTÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos Louhela 2 nro 152400, kaupunginosa 15, Myyrmäki

Vantaan kaupunki, As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakeneet Louhelaan lisärakentamista. Samalla asemakaavaa on ajantasaistettu. As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta kahden kahdeksankerroksisen kerrostalon ja yksikerroksisen huoltorakennuksen täydennysrakentamiselle Haltiantielle. Samalla puretaan nykyinen huoltorakennus 640 k-m².

Asemakaavamuutos mahdollistaa sen, että Haltiantielle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa yhteensä 12 330 k-m², talousrakennus 210 k-m², Louhelan Huolto Oy:lle liike- ja toimistotilaa 280 k-m² ja huoltorakennus 300 k-m², joka sijoittuu osin (156 m²) nykyiseen Haltianpuistoon. Asuntoja rakennetaan 195 kpl.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Louhelan Huolto Oy:n omistamalle kiinteistölle 92-414-2-31 (jäljempänä sopimusalue) on osoitettu uutta asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK) rakennusoikeutta 4630 k-m² ja liike- ja toimistotilan (kti) rakennusoikeutta 280 k-m². Sopimusalueelta poistuu huoltorakennuksen (AH) rakennusoikeutta 919 k-m² ja alueelta puretaan vanha 640 k-m² suuruinen huoltorakennus. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyen Vantaan kaupunki ja Louhelan Huolto Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Louhelan Huolto Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määrääalan mynnistä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")
- 1.2 **Louhelan Huolto Oy** (Y-tunnus 0197014-8)
Haltiantie 6, 01600 Vantaa
(jäljempänä "Yhtiö")

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **991 830 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden (2) kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 152400 voimaantulosta ja se maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä **991 830 euron** omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon 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.

5. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO JA ASUNTOJEN HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Koko asemakaavamuutosalueelle, joka kattaa sekä Yhtiön että Asunto Oy Kaarenhaltijan omistamat maa-alueet, toteutettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 12 330 k-m²) vähintään 50% (6 165 k-m²) Yhtiön ja Asunto Oy Kaarenhaltijan on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Yhtiön ja Asunto Oy Kaarenhaltijan vastuu toteutuksesta on yhteisvastuuta. Kaupunki ja Asunto Oy Kaarenhaltija sopivat edellä mainitun asian erillisellä maankäyttösopimuksella.

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 hallintamuotoa, 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.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. 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.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen,
- asemakaava ja asemakaavan muutos nro 152400 on tullut voimaan.

Molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun edellä mainitut edellytykset ovat täyttyneet.

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 152400.

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 152400 tehdyn valituksen.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYNNISTÄ

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet tekemään kohdassa B.I. määriteltyjen edellytysten täytyessä kohdan B.II. sisältöisen kauppakirjan ja noudattamaan kohdassa B.III. mainittuja ehtoja.

B.I. KAUPPAKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että Asemakaava ja asemakaavamuutos nro. 152400 on tullut voimaan.

B.II. KAUPPAKIRJA

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")			
Ostaja	Louhelan Huolto Oy (Y-tunnus 0197014-8) Haltiantie 6, (jäljempänä "Yhtiö")	01600	Vantaa	
Kaupan kohde	Noin 152 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-414-2-35 (jäljempänä "Määräala"). Määräala kuuluu asemakaavassa asumista palvelevaan yhteiskäyttöisen korttelialueeseen (AH), jolle saa sijoittaa alueen tai kaupunginosan huoltoa palvelevia tiloja. Määräalaan kohdistuva rakennusoikeus on 44 k-m². Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).			

Kauppakirjan ehdot

Tämän määräalan kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa

1. Kauppahinta

Kauppahinta on **8 800 euroa**. Kauppahinta maksetaan Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

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.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, Määräalarekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

Kaupunki luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Määräalalle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, sekä ulottaa tarvittaessa Määräalalle kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta.

Määräalalla sijaitsevat johdot on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).

6. Irtaimisto

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

7. Määräalan maaperä

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

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.

8. Muita ehtoja

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.

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.

Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

B.III. MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. Esisopimuksen voimassaolo

Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- Asemakaava ja asemakaavamuutos nro. 152400 on tullut voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavamuutosta nro. 152400

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt Asemakaava ja asemakaavamuutoksesta nro. 152400 tehdyn valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

Tätä maankäyttösopimusta ja esisopimusta määräalan kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Louhelan Huolto Oy:lle sekä yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

VANTAA KAUPUNKI

LOUHELAN HUOLTO OY

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

- Liite nro A1: sopimusalue
- Liite nro B1: myytävä määräala

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [allekirjoittajan nimi] valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja [allekirjoittajan nimi] valtakirjalla Louhelan Huolto Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018
