

Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

LUONNOS 27.4.2020

[asian VD-numero]

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002349, Kilterinkuja 2 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

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

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

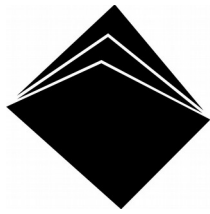
- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elon omistama Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8 on hakenut asemakaavamuutosta Kilterinkujan ja Kilterinkaaren kulmassa sijaitsevalle korttelille 15809 ja korttelin 15802 tontille 1 Myyrmäen kaupunginosassa.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Kilterinkuja 2:ssa olevan toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliksi (AK). Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 18 010 k-m² ja liiketilaa 200 k-m².

Asemakaavamuutoksen yhteydessä korttelialueesta luovutetaan Vantaan kaupungille määräala, joka on Asemakaavamuutoksessa merkitty aukioksi ja katualueeksi. Luovutettavan määräalan omistaa Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3 (Y-tunnus: 3022223-7)

c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00101 Helsinki
tontin 92-15-801-1 omistajana

Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 6 (Y-tunnus: 3022214-9)

c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00101 Helsinki
määräalan 92-15-801-1-M503 omistajana

Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 8 (Y-tunnus: 3022217-3)

c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00101 Helsinki
määräalana 92-15-801-1-M504 omistajana

Asunto Oy Vantaan Kilterinkuja 2 (Y-tunnus: 3022218-1)

c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00101 Helsinki
määräalan 92-15-801-1-M505 omistajana

Asunto Oy Vantaan Bräntilänpolku (Y-tunnus: 3022220-2)

c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00101 Helsinki
määräalan 92-15-801-1-M506 omistajana

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 (Y-tunnus: 2853143-6)

c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00101 Helsinki
tontin 92-15-802-1 omistajana

(yhtiöt jäljempänä yhdessä "**Maanomistajat**")

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo (Y-tunnus: 0201103-7)

00041 ELO

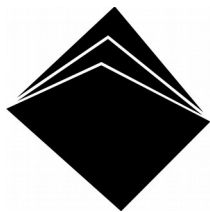
(jäljempänä "**Toteuttaja**")

Maanomistajat ja Toteuttaja vastaavat tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaisista velvoitteista yhteisvastuullisesti.

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu asunto-osakeyhtiöiden omistamista kiinteistöistä 92-15-801-1, 92-15-801-1-M503, 92-15-801-1-M504, 92-15-801-1-M505 ja 92-15-801-1-M506 sekä Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n omistamasta kiinteöstä 92-15-802-1 (jäljempänä kiinteistöt yhdessä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

2.2 Kaupunki ja Maanomistajat Sopimusalueen omistajina sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Maanomistajien osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan



kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

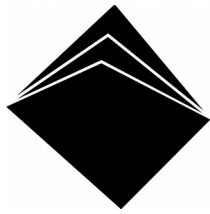
- 3.1 Osapuolet toteavat, että Kilterinkuja 2:ta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu. Kaupunki on lupautunut Kilterinkuja 4:n kaavoituksen yhteydessä toteuttamaan yhteistyössä HSY:n kanssa jätevesiviemärin Kilterinkujan ja Bräntilänpolun risteykseen asti. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut rakenteet seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa: Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Maanomistajat pyytävät kirjallisesti rakennuspäälliköltä Kilterinkujan jätevesiviemärin rakentamista. Kaupunki rakentaa edellä mainitut rakenteet 18 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Maanomistajat maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **3 230 335 euroa**.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eli **3 230 335 euroa** maksetaan Kaupungille yhdessä erässä siten, että se maksetaan välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
- 4.3 Maksu suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää asemakaavassa tai tonttijaossa osoitetun rakennusoikeuden

- 1 Asemakaavamuutoksessa Sopimusalueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueelle rakennusoikeutta 18 010 k-m² ja liiketilan rakennusoikeutta 200 k-m². Kaavan mukaisen tontin 15-809-1 rakennusoikeus 3 590 k-m² toteutetaan valtion tukemana tuotantona.
- 2 Kustannusten korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella Asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena vähennettynä purkukuluilla. Kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinrakennusten rakennusoikeuden osalta 620 €/k-m², ARA-asuinrakennusten rakennusoikeuden osalta 465 €/k-m² ja kl-alueen rakennusoikeuden osalta 300 €/k-m². Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinrakentamisen tai kl-alueen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille Asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuvat Maanomistajat ilmoittamaan tästä Kaupungille.
- 3 Maanomistajat maksavat Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille kustannusten korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitusten mukaisesti em. yksikköhintojen perusteella.
- 5.1 Kaupungin oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa kahdeksan vuotta Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.



6. Vakuudet

- 6.1 Maanomistajat luovuttavat Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **3 230 335 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

7. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 7.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 7 090 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 7.2 Sopimusalueelle Asemakaavamuutoksen mukaiselle korttelin 15809 tontille 1 osoitettava 3 590 k-m² asumisen rakennusoikeus on toteutettava ARA-tuotantona asumisoikeusasuntoina.
- 7.3 Mikäli Maanomistajat eivät täytä edellä kohdassa 7.1 ja 7.2 mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa ne ovat velvollisia maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².
- 7.4 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.
- 7.5 Mikäli Maanomistajat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, ne ovat velvollisia maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

8. Vesihuoltoverkoston liittyminen

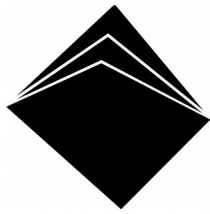
- 8.1 Maanomistajat ovat velvollisia liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 9.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

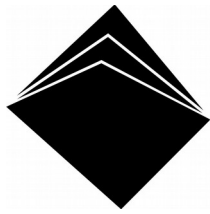
- 10.1 Maanomistajat sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Maanomistajat sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 10.2 Maanomistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Maanomistajat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Maanomistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös



luovutetun alueen osalta.

11. Sopimuksen voimaantulo

- 11.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 11.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä.
- 11.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2022 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 11.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B. II mukaisen luovutuskirjan välittömästi, kun Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

B. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu [päättöksetekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Luovuttaja	Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3 (Y-tunnus: 3022223-7) c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki (jäljempänä "Luovuttaja")
Luovutuksensaaja	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Luovutuksen kohde	Noin 711 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-15-801-1 (jäljempänä "Määräala"). Määräala on osoitettu Asemakaavamuutoksessa aukioksi ja katualueeksi. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

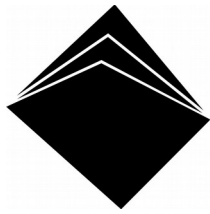
Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1 Luovutushinta

11.5 Luovutus on vastikkeeton.

12. Omistus- ja hallintaoikeus



- 12.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

13. Verot ja maksut

- 13.1 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 Luovuttajan vastattaviksi.

14. Kiinnitykset ja rasiukset

- 14.1 Rasiustodistuksen mukaan kiinteistöön 92-15-801-1 kohdistuu useita kiinnityksiä. Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä ja rasiuksista vapaana.

15. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 15.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

16. Kohteeseen tutustuminen

- 16.1 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.

17. Asiakirjoihin tutustuminen

- 17.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 17.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

18. Irtaimisto

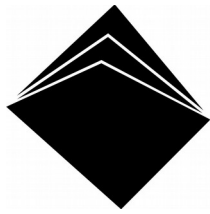
- 18.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

19. Määräalan maaperä ja jätteet

- 19.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

20. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 20.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

LUONNOS 27.4.2020

[asian VD-numero]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Maanomistajille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

[allekirjoitukset]

Liitteet

Liite A1 Sopimusalue
Liite B1 Kartta luovutettavasta määräalasta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [x] Vantaan kaupungin puolesta luovutuksensaajana sekä [x] Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3:n puolesta luovuttajana 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 [x]kuuta 2020
