

TOTEUTTAMISSOPIMUS KIVISTÖN KESKUSTA-ASUMINEN 5 (231800) TOTEUTTAMISEKSI

Kivistön keskusta-asuminen 5 -alue (231800) sijaitsee Kivistössä, Kehäradan eteläpuolella ja Keimolantie itäpuolella rajautuen Safiiriaukioon, Kehärataan ja Keimolantiehen. Asemakaava-alueen pinta-ala on 4,14 ha.

Tämä toteuttamissopimus koskee asemakaavan

- korttelin 23150 tonttia 1, jonka rakennusoikeus on 12 935 k-m²,
- korttelin 23151 tulevaa tonttia 2, jonka rakennusoikeus on 5 970 k-m²
- korttelin 23152 tonttia 1, jonka rakennusoikeus on 5 300 k-m² ja
- korttelin 23152 LPA-tonttia 2.

Tässä sopimuksessa koko asemakaava-alueesta käytetään jäljempänä nimitystä asemakaava-alue.

1. Sopijapuolet

1.1 Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
Y-tunnus 01246109
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 Lujatalo Oy
Sokerilinnantie 11 B, 02600 ESPOO
Y-tunnus 01726882
(jäljempänä Toteuttaja).

2. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaavan korttelin 23150 tontin 1, korttelin 23151 tulevan tontin 2, korttelin 23152 tontin 1 ja korttelin 23152 LPA-tontin 2.

Korttelin 23150 tontin 1 omistaa Asunto Oy Vantaan Punasafiiri. Yhtiö on kaupungin omistuksessa.

Korttelissa 23151 tulevan tontin 2 omistaa pääosin Vantaan kaupunki. Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät omistavat määräalan, joka on osin rakennusallalla, jonka rakennusoikeus on 4 400 k-m². Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät ovat tehneet esisopimuksen määräalan myymisestä Toteuttajalle.

Korttelin 23152 tontin 1 omistaa Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät. Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät ovat tehneet esisopimuksen tontin myymisestä Toteuttajalle.

Korttelin 23152 tontin 2 omistaa Vantaan kaupunki.

Sopimusalue ja maanomistus on merkitty liitekarttaan 1.

Tässä sopimuksessa korttelin 23151 tulevilla tontilla 2 tarkoitetaan korttelista 23151 tonttijaolla muodostettavaa uutta tonttia Safiiriaukion laidalla, jonka rakennusoikeus on 5 970 k-m². Vantaan kaupunki omistaa tulevasta tontista 1 234 m² osan. Tonttijakomuutos kortteliin 23151 on tätä toteuttamissopimusta laadittaessa vireillä.

3. Suunnitteluvaraus

Toteuttaja on ollut yksi niistä rakennusliikkeistä, jotka kaupunginhallitus 5.3.2012 valitsi toteuttamaan Kivistön keskustan aloituskortteleita. Suunnittelun käynnistyessä aloituskortteleiden toteuttajille osoitettaviin alueisiin tehtiin muutoksia verrattuna Vantaan kaupungin alkuperäiseen jakoehdotukseen. Alkuperäisessä jakoehdotuksessa Lujatalolle osoitetun rakennusoikeuden määrä oli noin 12 000 k-m². Kehäradan ja Ruusukvartsinkadun kulmassa olevan korttelin 23145 (nykyään 23131) jakaminen YIT Rakennuksen ja Lujatalon kesken ei ollut tarkoituksenmukaista. Tämän seurauksena Lujatalon rakennusoikeus aloituskortteleissa pieneni merkittävästi, lopullinen määrä oli noin 5 100 k-m², joka on yli 7 000 k-m² vähemmän kuin jakoehdotuksen Lujatalo Oy:n osuus.

Kumppanien hakuvaiheessa Kivistön keskusta-asumisen 2:n asemakaava- alueella sijaitsevaan kulmakortteliin YIT Rakennus Oy ja Lujatalo Oy olivat tehneet erittäin hyvät ehdotukset. Korttelin päätoteuttajaksi valittiin YIT Rakennus Oy. Lujatalo Oy:n ehdotus oli kuitenkin muokattavissa erittäin hyvin toteutettavaksi Kehäradan eteläpuolelle. Lujatalo Oy esitti kiinnostuksensa ko. kortteliin kesällä 2012. Lujatalo Oy:n ehdotuksessa radan eteläpuolella asuntorakentaminen muodostaisi luontevan kokonaisuuden YIT Rakennus Oy:n korttelin ja Safiiriaukion kanssa.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla käydyssä keskustelun perusteella päädyttiin esittämään, että osa korttelin 23150 kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen asuntorakennusoikeudesta varataan Lujatalo Oy:lle ja näin osaltaan korvataan aloituskortteissa Lujatalo Oy:lta YIT Rakennus Oy:lle siirrettyä rakennusoikeutta.

Vantaan kaupunginhallitus varasi 18.11.2013 Toteuttajalle (Lujatalo Oy:lle) asuntorakennusoikeutta noin 18000 k-m² Kivistön keskustan asemakaavaluonnoksen korttelista 23150. Suunnitteluvaraus oli voimassa 31.12.2020 saakka kuitenkin siten, että mikäli Toteuttaja ei ollut aloittanut asuntorakentamista 31.12.2015 mennessä asemakaavan ollessa lainvoimainen, varaus päättyi 31.12.2015.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että suunnitteluvarauksen aikana valmistellaan toteuttamissopimusta, jossa sovitaan yksityiskohtaisesti mm. toteutuksen aikataululuista, vaiheistuksesta, rakentamisvelvoitteista, sopimussakoista. Tonttien hinnoittelussa otetaan huomioon Lujatalo Oy:n aloituskortteleissa jakoehdotuksesta vähentynyt rakennusoikeus, sen osalta käytetään jakoehdotuksen mukaisia hinnoitteluperusteita.

Kaupunginhallitus päätti 26.10.2015 jatkaa Toteuttajan suunnitteluvarausta 31.12.2021 saakka, kuitenkin siten, että mikäli Lujatalo Oy ei ole

aloittanut asuntorakentamista 31.12.2016 mennessä asemakaavan ja katusuunnitelmien ollessa lainvoimaisia 31.5.2016 mennessä ja tarvittavan katuyhteyden ollessa rakennettu työmaakäyttöön korttelin 23150 tontille 1 31.10.2016 mennessä, varaus päättyi 31.12.2016. Mikäli asemakaava ja/tai asemakaava-alueen katusuunnitelmat eivät ole lainvoimaisia 31.5.2016 mennessä, niin suunnitteluvarauksen jatkamisesta neuvotellaan erikseen Lujatalo Oy:n kanssa.

Samalla kaupunginhallitus päätti tarkentaa suunnitteluvarauksen koskevan Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen omistaman korttelin 23150 tonttia 1, jonka rakennusoikeus on 12 935 k-m² sekä Vantaan kaupungin osin omistaman korttelin 23151 tontin 1 Safiiriaukion laidalla olevia rakennusaloja, joista Sandellin kuolinpesät omistavat hyvin pienen määrällän ja joiden rakennusoikeudet ovat 4 400 k-m² ja 1 570 k-m².

Tekninen lautakunta hyväksyi katusuunnitelmat 8.12.2015. Asemakaava on kuulutettu voimaan 1.2.2017. Toteuttaja ei ole voinut aloittaa rakentamista ennen kuin asemakaava on kuulutettu voimaan ja rakennusluvut on myönnetty. Rakentamisen alkaminen on viivästynyt Toteuttajasta riippumista syistä.

4. Maankäyttösopimukset ja esisopimukset

Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät sekä Vantaan kaupunki ovat sopineet esisopimuksin määrällän luovutuksesta asemakaavan 231800 alueella. Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät sekä Vantaan kaupunki ovat allekirjoittaneet 15.2.2017 luovutuskirjan, jonka perusteella kaupunki on saanut omistukseensa pääosan Sandellien kuolinpesien omistamasta osuudesta korttelissa 23151 sekä katu- ja LPA-alueet. Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesien omistukseen jää tällöin korttelin 23152 tontti 1 ja korttelissa 23151 määrällä, joka on osin rakennusosalalla, jonka rakennusoikeus on 4400 k-m². Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän on tarkoitus myydä tämä määräala kiinteistöstä 92-409-3-136 Toteuttajalle.

Kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas ovat tehneet maankäyttösopimuksen, jolla kaupunki on saanut omistukseensa Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen omistaman osuuden korttelista 23151 sekä katu-, puisto- ja LPA-alueet.

Näin ollen maanluovuttajina Toteuttajalle ovat Kaupunki ja Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät. Kaupunki luovuttaa Toteuttajalle Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakekannan.

5. Sopimusalueen asemakaavatilanne

Sopimusalue on osa keskusta-asuminen 5 asemakaava-aluetta (231800). Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 16.11.2015. Asemakaavasta on valitettu ja Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 6.6.2016. Asemakaavasta ei valitettu edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas allekirjoittivat maankäyttösopimuksen 22.1.2017. Asemakaava on kuulutettu voimaan 1.2.2017.

6. Sopimuksen tarkoitus ja tavoite

Tällä toteuttamissopimuksella sovitaan kaupungin ja Toteuttajan välillä velvoitteista, jotka koskevat mm. asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, määräalojen ja Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakkeiden luovutusperiaatteita, rakentamisen aikataulua, rakentamisvelvoitteita ja sopimussakkoja, alueen pysäköintijärjestelyjä, kunnallistekniikan toteuttamista ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää.

7. Suunnittelu- ja toteutusperiaatteet

7.1 Suunnittelu

Sopimusalueen suunnittelu ja toteutus perustuvat asemakaavaan ja asemakaavan selostukseen. Rakennussuunnittelussa käytetään yhteisesti sovittuja, kokeneita suunnittelijoita, joilla on näyttöä korkealuokkaisesta ja ympäristöasiat huomioon ottavasta suunnittelusta.

Sopimusalueella kadun varressa saadaan maantasokerroksessa toteuttaa asemakaavan sallimaa liike-, työ- ja palvelutilojen rakentamista. Näiden tilojen rakennusoikeus tulee vastikkeetta asemakaavassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavassa asuinkortteleissa ah-merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla rakennukset tulee kadunpuoleisilla ja Safiiriaukion puoleisella osalla suunnitella ja toteuttaa jo rakennusvaiheessa sellaiseen valmiustasoon, että ne voidaan ottaa myöhemmin liike- ja palvelutilakäyttöön ilman teknisiä rajoituksia.

Raideliikenteestä aiheutuva melu ja tärinä on huomioitu raideliikenteen suunnittelun yhteydessä, eivätkä tärinäarvot aiheuta tärinävaimentimien tarvetta rakentamisessa. Toteuttajan tulee ottaa suunnitelmissaan huomioon junaliikenteestä aiheutuva melu ja tärinä sekä asentaa rakenteisiin suunnitelmien edellyttämät tärinävaimentimet ja toteuttaa tarvittavat meluntorjuntaratkaisut. Tärinävaimentimet tms. jäävät Toteuttajan omistukseen ja kunnossapitoon.

7.2 Asuntorakenne

Sopimusalueelle on toteutettava rahoitus- ja hallintamuodoiltaan monipuolista asuntotuotantoa ja pyrittävä alueen toteutuksessa mahdollisimman monipuoliseen huoneisto- ja asukasjakaumaan.

Koko Kivistön alueen alustava asuntotuotantomuotojakauma on seuraava, vuosittaiset vaihtelut voivat olla merkittäviä:

- Vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto 50 %
- Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto 20 %
- Vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto 15 %
- Asumisoikeustuotanto 5 %
- Erityisasuminen 5 %
- Koerakentaminen 5 %

Sopimusalueen asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen ja asuntotuotannon sijoittuminen on seuraava:

Tontti	rakennus-oikeus	Osuus rakennus-oikeudesta	asuntotuotanto
kortteli 23150 tontti 1	6735 k-m2	27,8 %	vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto
kortteli 23150 tontti 1	6200 k-m2	25,6%	vapaarahoitteinen asuntotuotanto ja/tai ARA:n lyhyt korkotuki
kortteli 23151, tuleva tontti 2	5970 k-m2	24,7 %	ARA:n lyhyt korkotuki
kortteli 23152 tontti 1	5300 k-m2	21,9 %	Asumisoikeustuotanto (ARA pitkä asumisoikeustuotanto)
yhteensä	24205 k-m2	100,0 %	

Valtion tukeman tuotannon osalta Kaupunki luovuttaa tontit suoraan lopullisille omistajille.

Mikäli Toteuttaja rakentaa / rakennuttaa Sopimusalueella kohteen toiselle toteuttajalle tai ulkopuoliselle taholle, joka jää kohteen omistajaksi tai jolta toteuttajan perustama asunto-osakeyhtiö vuokraa tontin, Kaupunki myy tontin suoraan sen lopulliselle omistajalle.

Mikäli Toteuttaja ei täytä edellä esitettyä asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m2.

7.3 Alueen toteuttaminen

Sopimusalue toteutetaan siten, että Toteuttajan ensimmäisen asuntorakentamiskohteen on käynnistytävä viimeistään yhden (1) vuoden sisällä asemakaavan voimaantulosta. Tämän jälkeen Toteuttajan on käynnistettävä vuosittain vähintään yksi asuinrakennus. Kaikki kohteet on oltava rakenteilla viimeistään kuuden (6) vuoden kuluttua kaavan voimaantulosta. Mikäli rakentaminen jostain syystä viivästyy Toteuttajasta riippumattomista syistä, asiasta sovitaan erikseen. Rakentamisvelvoitteista sovitaan tarkemmin määräalojen kauppakirjassa sekä Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakekannan kauppakirjassa.

Mikäli Toteuttaja perustelluista syistä luopuu tonttivarauksestaan, Kaupunki valitsee ko. tontille toteuttajan.

Alueen toteuttaminen määräaikaan mennessä turvataan kauppakirjaan kirjattavilla sopimussakkoehdoilla kaupungin voimassa olevien tontinluovutusehtojen mukaisesti.

Tontin 23152/1 rakentaminen on käynnistettävä viimeistään yhden (1) vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta ja rakennuksen on oltava valmis (vähin-

tään 80 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) viimeistään 3,5 vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta. Mikäli Toteuttaja ei täytä edellä mainittua rakentamisvelvoitetta, peritään kyseisen tontin osalta sopimussakkoa 200 €/k-m².

8. Kivistön keskustan yhteistyöryhmä

Sopimusalueen suunnittelun ja rakentamisen ohjausta ja koordinoitua varten on perustettu Kivistön keskustan yhteistyöryhmä, johon osallistuvat Kivistön keskustan kaikkien asemakaava-alueiden rakentajat ja rakennuttajat. Toteuttaja nimittää oman edustajansa yhteistyöryhmään. Kaupunki valitsee yhteistyöryhmän puheenjohtajana.

Yhteistyöryhmässä käsitellään ja seurataan mm.:

- asuinrakennusten suunnittelua ja rakentamista,
- alueen kokonaisilmettä ja yhdessä valittujen laatukriteereiden toteutusta,
- asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja ja asuntotajakaumaa,
- kunnallistekniikan rakentamisaikataulua,
- markkinointitilannetta,
- pysäköintijärjestelyjä ja
- putkijätejärjestelmän rakentamisen koordinoitua.

Yhteistyöryhmän tehtävänä on myös ohjata alueen suunnittelua ja toteutusta siten, että Kaupungin, Toteuttajan ja muiden rakentajien ja rakennuttajien yhdessä valmistelemat tavoitteet alueen hyvästä kaupunkikuvasta ja laatutasosta toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla. Tehtävänä on myös sovittaa yhteen eritasoiset suunnitelmat ja varmistaa toteutuksen oikea ajoitus.

9. Katujen rakentaminen

Kaupunki suunnittelee ja rakentaa kustannuksellaan alueen kunnallistekniikan soveltaen Kuntatekniikan ja joukkoliikennejaoston 22.11.2011 § 8 toteutus-suunnittelun pohjaksi hyväksymää DesignManualia ja yleisiä vantaalaisia suunnitteluohjeita ja periaatteita.

Kaupunki pyrkii myötävaikuttamaan mm. tilapäisten ajoyhteyksien ja työmaan vesihuoltoliittymien sijoittamisen osalta siten, että ensimmäisten rakennuspaikkojen asuintalojen rakentamisen aloittamiseen on valmius heti tämän toteuttamissopimuksen tultua voimaan.

Kaupunki on jo rakentanut asemakaava-alueen kadut liikennöitävään työmaa-ajokuntoon.

Kaupunki toteuttaa alueen viimeistelytyöt alueen talonrakennustöiden valmistuttua.

10. Vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkkoon liittyminen

Sopimusalueelle toteutettavat tontit ja rakennukset tulee liittää yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä hulevesiviemäriin. Liittyminen vesijohto- ja vie-

märiverkkoon tapahtuu liittymishetkellä voimassaolevin tavanomaisin liittymisehdoin, ja liittyjä suorittaa kaupungissa toimivalle vesihuoltolaitokselle liittymishetkellä toimivaltaisen viranomaisen vahvistamat kulloinkin voimassa olevat liittymismaksut. Korttelialueen sisäiset vesihuoltolinjat kuuluvat maanomistajalle.

Vesihuoltolaitos perii vesijohtovedestä toimivaltaisen viranomaisen vahvistamaa kulloinkin voimassaolevaa kulutusmaksua ja jätevesimaksulain mukaista käyttömaksua. Mikäli nykyinen käytäntö muuttuu, sovelletaan myös sopimusalueella muuttuneita maksuja.

Korttelialueen sisäiset vesihuoltolinjat kuuluvat Toteuttajalle ja asemakaava-alueen muille valittaville toteuttajille.

Osapuolet sitoutuvat liittämään alueen rakennukset kaukolämpöverkkoon kustannuksellaan. Rakennusten ja käyttöveden lämmitys on toteutettava pääosin kaukolämmöllä. Rakennusten lämmityksen kaukolämmönliittymisvelvoitteesta voidaan luopua, jos rakennukset toteutetaan energiataloudeltaan vähintään rakentamisajankohdan mukaisina ns. lähes nollaenergiataloina tai niiden pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä.

Maalämpöä tuottavien kallioreikien poraaminen on Sopimusalueella kiellettyä 40 metriä lähempänä rautatiealuetta ja 20 metriä lähempänä Keimolantietä ja 20 metriä lähempänä Kivistön Puistokatua.

11. Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Kivistön keskustan alueelle rakennetaan keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut kaupunginhallituksen päätöksen nojalla Kivistön Putkijäte Oy - nimisen yhtiön (jäljempänä KPJ) vastaamaan putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta (kaupunginhallituksen päätös 7.10.2013 §22 ja kaupunginvaltuuston päätös 14.11.2013 §5).

Toteuttaja sitoutuu liittymään alueelliseen putkikeräysjärjestelmään ostamiensa tonttien osalta merkitsemällä KPJ:n B-sarjan osakkeita kortteleissa 23150, 23151 ja 23152 sijaitsevien tonttien asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavalla määrällä (1 osake/k-m²), yhden osakkeen merkintämaksu on arviolta 60 €/k-m².

kortteli 23150 tontti 1: $2530+4110+95+2490+1440+2270= 12935$ k-m².

kortteli 23151 tuleva tontti 2: 4400 ja 1570 k-m².

kortteli 23152 tontti 1: 5300 k-m².

Toteuttaja sitoutuu putkikeräysjärjestelmän kiinteistöliittymän tontin sisäpuolisen osuuden rakentamiseen ja velvoitteisiin siten, kuin liitteenä olevassa Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimukseen sisällytettävä Kiinteistö liittymien urakkarajauksessa (liite 2) on osoitettu Tilaa sarakkeessa. Kiinteistöliittymän määritelmän on esitetty liitteessä 3.

Kiinteistöliittymän suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä Kivistön Putkijäte Oy:n ohjeiden mukaisesti. Kiinteistöliittymä siirtyy valmistuttuaan Kivistön Putkijäte Oy:n haltuun ja omistukseen, jonka jälkeen Kivistön Putkijäte Oy vastaa kiinteistöliittymän ylläpidosta.

Korttelin 23150 tonttia 1 on arvioitu palvelevan kaksi (2) putkikeräysjärjestelmän syöttöasemaa. Korttelin 23151 tulevaa tonttia 2 on arvioitu palvelevan yksi (1) putkikeräysjärjestelmän syöttöasema. Korttelia 23152 tonttia 1 on arvioitu palvelevan yksi (1) putkikeräysjärjestelmän syöttöasema. Toteuttaja sitoutuu siihen, että kiinteistöliittymien käytön edellyttämistä rasitteista sovitaan erikseen korttelin 23151 muiden tonttien kesken.

Putkikeräysjärjestelmän käytöstä KPJ tulee perimään yhtiöjärjestyksen mukais- ta käyttö- ja perusmaksua.

Toteuttaja sitoutuu tekemään KPJ:n kanssa kaupunginhallituksen päätöksessä 7.10.2013 § 22 mainitut kaikki sopimukset päätöksessä mainitussa aikataulussa.

KPJ vastaa väliaikaisen jätteenkeräyksen järjestämisestä kunnes putkikeräysjärjestelmä otetaan tonteilla käyttöön. Toteuttajan on myötävaikutettava väliaikaisten jäteastioiden sijoittamiseksi tarvittaessa tontille. Jäteastioita varten ei tarvitse rakentaa erillistä jätehuonetta.

Toteuttajan on myötävaikutettava siihen, että Toteuttajan ja asemakaava-alueen muita toteuttajia varten palvelemaan pysäköintitaloon korttelissa 23152 tontille 2 rakennetaan asemakaava-aluetta palveleva kierrätyshuone suurikokoisen sekajätteen, suurikokoisen kartonkijätteen, lasin ja pakkausmetallin keräystä varten. Jätehuoneiden koko on mitoitettava HSY:n ohjeiden mukaan, jätehuoneen koko noin 500 - 750 asukasta varten on noin 3,3 x 6,8 m² ja 250 – 500 asukasta varten noin 3,3 x 5,9 m². HSY:n ohjeiden mukaan kierrätyshuoneeseen tulee sijoittaa vesipiste sekä lattiakaivo mikäli tila on lämmin. Kierrätyshuone tulee mitoit- ta siten, että jäteastia voidaan ottaa tyhjennettäväksi ilman että toista jäteastiaa tarvitsee siirtää. Jätteiden tyhjennyskustannuksista vastaa KPJ.

Kierrätyshuoneen oven kohdalla tulee olla riittävä tila jäteautolle, ja se tulee va- rustaa asiaankuuluvien liikennemerkein jäteauton sujuvan liikennöinnin varmis- tamiseksi. Alueen kantavuus sekä rakenne tulee ottaa huomioon alueella, jolla jätteenkeräysautot tulevat ajamaan.

12. Pysäköintijärjestelyt

Kivistön keskustan asemakaavasunnittelu perustuu asukaspysäköinnin järjes- tämiseen keskitetysti ja pääosin erillisiin pysäköintitaloihin. Toteuttaja yhdessä asemakaava-alueen muiden toteuttajien kanssa rakentavat kaikki asemakaavan kortteleiden tarvitsemat autopaikat asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mu- kaisesti kortteliin 23152 tontille 2, joka on asemakaavassa osoitettu autopaikko- jen korttelialueeksi (LPA).

LPA-tontti 23152/2 tullaan luovuttamaan vastikkeetta Toteuttajan perustamalle Kiinteistö Oy:lle. Toteuttaja vastaa pysäköintilaitoksen rakentamisesta LPA-tontille. Kortteleiden 23150–23153 asunto-osakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä. Pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja toteutuksessa on varauduttava sähköautojen latausmahdollisuuteen tulevaisuudessa (sähkökeskuksissa ym). Toteuttaja on velvoitettu myymän pysäköintilaitoksesta autopaikkoja omakustannushintaan kortteleiden 23150-23153 asunto-osakeyhtiöille.

Ennen pysäköintilaitoksen valmistumista tilapäisiä autopaikkoja voidaan sijoittaa seuraavien korttelialueiden rakennusaloille ja seuraaville katualueille erillisillä sopimuksella viranomaisten ja maanomistajien niin salliessa:

- Korttelin 23151 rakennusalat, joiden rakennusoikeudet ovat 3 120 ja 2 480 k-m²,
- Kivistön Puistokatu Akaattikujasta koilliseen niin, että pysäköinti ei vaurioita kadunrakenteita
- Kivistön Puistokadun reuna-alueet Keimolantien ja Akaattikuja välissä niin, että pysäköinti ei vaurioita kadunrakenteita, ja niin, että pysäköinti ei estä työmaaliikennettä Kivistön keskusta-asumisen 5 asemakaava-alueen rakennuskortteleihin.

Korttelin 23151 käyttö tilapäiseen pysäköintiin on sallittu niin pitkään kunnes aluetta tarvitaan asuntorakentamiseen ensi vaiheessa 31.12.2017 asti, mutta kuitenkin korkeintaan 30.6.2019 asti. Kivistön Puistokatu käyttö tilapäiseen pysäköintiin on sallittu korkeintaan 30.6.2019 asti. Näistä alueiden vuokraamisesta tulee tehdä Kaupungin kanssa erilliset maankäyttöluvat.

13. Tonttien luovuttaminen

Toteuttaja tai Toteuttajan toimesta perustetut yhtiöt tai Toteuttajan osoittamat tontin omistajaksi tulevat sijoittajat ostavat asuntorakennustontit tai rakennuspaikkojen hallintaan oikeuttavat tontin määräosat Kaupungilta siten, että korttelia 23151 koskevan tulevan tontin 2 määräalat ovat ostettava 30.8.2017 mennessä ja Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakekanta on ostettava 31.12.2017 mennessä.

Tontit ja määräalat myydään voimassa olevin kaupunginhallituksen hyväksymän asuntotonttien luovutusehdoin. Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakekannan myynnissä noudatetaan soveltuvien osin kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.

Luovutushinnat:

Kortteli 23150 tontti 1:

Korttelin 23150 tontin 1 omistaa kaupungin omistama Asunto Oy Vantaan Punasafiiri, jonka osakkeet myydään Toteuttajalle. Rakennusoikeuden hinta on 510 €/k-m². Korttelin 23150 tontin 1 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 12 935 k-m². Toteuttaja ilmoittaa Kaupungille tontin rakennusluvan mukaisen kerrosalan, joka on hinnanmuodostuksen peruste. Osakekannan lopullisessa hinnanmäärityksessä otetaan huomioon se, että Kivistön keskustan aloituskort-

teleissa Lujatalo Oy sai lopulta vähemmän rakennusoikeutta kuin alkuperäisessä jakoehdotuksessa oli sovittu. Tästä syystä hinnoittelussa käytetään alkuperäisen rakennusoikeuden osuuden osalta (6 750 k-m²) kyseisessä jakoehdotuksessa aiemmin sovittua rakennusoikeuden myyntihintaa, joka on 371 €/k-m² (ARA +10%). Loppuosuuden osalta (6 185 k-m²) käytetään alueen käypää hintaa, joka on 510 €/k-m².

Korttelin 23151 määräalat tulevasta tontista 2:

Määräalojen rakennusoikeuden hinta on 510 €/k-m². Tulevan tontin 2 koko rakennusoikeus on 5 970 k-m², kaupungin omistuksessa olevien määräalojen rakennusoikeus on 4 403 k-m². Toteuttaja ilmoittaa Kaupungille tontin rakennusluvan mukaisen kerrosalan, joka on hinnanmuodostuksen peruste.

14. Tonttien muodostaminen

Kortteleiden 23150, 23151 ja 23152 sitova tonttijako on osoitettu asemakaavassa. Kortteliin 23151 on Toteuttajan toimesta tonttijaonmuutos vireillä.

15. Yhteisjärjestelysopimukset

Toteuttaja sitoutuu laatimaan yhdessä kaupungin kanssa yhteisjärjestelysopimuksen kortteleiden 23151 ja 23150 sisäisistä järjestelyistä kuten hulevesien johtamisesta, lumien säilyttämisestä, kulkuyhteyksistä kortteleiden sisällä, melulta suojaavista katoksista, pihasaunasta, putkikeräysjärjestelmän kiinteistöliittymistä ja syöttöasemista, jätteiden kierrätyshuoneista, pelastusreiteistä sekä leikki- ja oleskelualueista.

Yhteisjärjestelysopimusehdotus pitää olla toimitettu kaupungille ennen ensimmäistä tonttikauppaa.

Toteuttaja sitoutuu laatimaan yhdessä kaupungin kanssa yhteisjärjestely- ja/tai rasitesopimuksen korttelin 23152 LPA – tontin 2 toteuttamisesta ja asuinkortteleiden 23150–23153 pysäköinnin järjestämisestä.

16. Alueen yleismarkkinointi

Kivistön alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään Kaupungin, Toteuttajan sekä Kivistön muiden toteuttajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Toteuttaja on velvollinen tuomaan esille ja markkinoimaan kohteitaan alueelle tai Tikkurilaan mahdollisesti perustettavassa näyttelytilassa sekä perustettavilla Kivistön Internetsivuilla. Toteuttaja on velvollinen toimittamaan kohteidensa sähköisen 3D-mallin ja luovuttamaan oikeuden malliin kaupungille IFC-formaatissa. Kaupungin on tarkoitus ylläpitää mallia koko Kivistön keskusta-alueesta.

Toteuttajalla on oikeus käyttää ilman Kaupungin erillistä suostumusta myöhemmin Kaupungin ja Toteuttajan yhdessä laatimaa Kivistön viestintä- ja markkinointiaineistoa kohteensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tonttien 25151/2, 23150/1 ja 23152/1osalta aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy asemakaavassa Tontille osoitettujen rakennusoikeuksien mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2,00 €/k-m² +alv. Korvaukset erääntyvät maksettavaksi tonttikohtaisesti aina kutakin tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden (1 kk) aikana kauppakirjan allekirjoituksesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan Kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien toteuttajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

17. Muutokset sopimukseen ja riitaisuuksien ratkaiseminen

Mikäli olosuhteissa lainsäädännön johdosta tai muutoin aiheutuu huomattavaa tarvetta muuttaa tai täydentää tätä sopimusta, ja joku tämän sopimuksen osapuolista esittää sopimuksen muuttamista tai täydentämistä, tulee kaikkien osapuolten aloittaa sopimusneuvottelut.

Tämän sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista koskevat riitaisuudet, joista sopijapuolet eivät pääse keskenään yksimielisyyteen, on jätettävä Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

18. Sopimuksen voimaantuloa ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan sen allekirjoitushetkellä. Sopijapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen ehtojen täyttämistä heti sopimusten allekirjoituksen jälkeen. Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden edellytyksenä on, että Axell ja Greta Sandellin jakamattomat kuolinpesät myyvät Toteuttajalle korttelin 23151 tulevasta tontista 2 määräalan, johon kohdistuva rakennusoikeus on 1570 k-m² ja korttelin 23152 tontista 1 määräalat, joihin kohdistuva rakennusoikeus on 5300 k-m². Mikäli Toteuttaja ja Axel ja Greta Sandellin jakamattomat kuolinpesät eivät solmi edellä mainittujen määräalojen kauppvoja, raukeaa tämä sopimus ilman erillisiä toimenpiteitä.

Sopimus on voimassa 31.12.2023 saakka, ellei sopijapuolten kesken toisin sovi-ta.

Sopijapuolilla ei ole tämän sopimuksen perusteella oikeutta minkäänlaisiin korvauksiin siinä tapauksessa, että tämä sopimus raukeaa.

Tätä yhteistoimintasopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Asunto Oy Vantaan Punasafiirille, yksi Lujatalo Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla ____ . päivänä _____ kuuta 2017

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Leea Markkula-Heilamo
yrityspalvelujohtaja

Asunto Oy Vantaan Punasafiiri
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
toimitusjohtaja

Lujatalo Oy:n puolesta
valtakirjalla

NN

LIITTEET:

- Liite 1: Sopimusalue
- Liite 2: Kiinteistöliittymien urakkarajaukset
- Liite 3: Kiinteistöliittymän määritelmä