

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESI-SOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSISTA/ Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 1,2,3,4

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 402100 ja tonttijako, Ylästö 7 (päivätty xx.x.2017).

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1** **Vantaan kaupunki**, Asematie 7, 01300 Vantaa,
(jäljempänä Kaupunki).
- ja
- 1.2** **Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 1** (Y: 1573505-0), omistusosuus 1/4
Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 2 (Y: 1573509-3), omistusosuus 1/4
Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 3 (Y: 1586190-3), omistusosuus 1/4
Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 4 (Y: 1573512-2), omistusosuus 1/4
c/o YIT Rakennus Oy, PL 36, 00621 Helsinki
(jäljempänä Yhtiöt).

2. TAUSTAA

Yhtiöt ovat hakeneet asemakaavan laatimista omistamalleen kiinteistölle 92-422-3-66 (jäljempänä sopimusalue). Asemakaava ja asemakaavan muutoksella nro 402100 ja tonttijaolla (jäljempänä Asemakaava nro 402100) sopimusalueelle tulee asuinrakennusten korttelialuetta (A) yhteensä 6200 k-m² ja erillispientalojen korttelialuetta (AO) yhteensä 1620 k-m². Lisäksi sopimusalueelle tulee liikerakennusten korttelialuetta (KL) 5 k-m².

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Yhtiöt sopivat Asemakaavan nro 402100 sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista seuraavaa:

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Asemakaavan nro 402100:n korttelien 40513, 40515, 40518 ja 40519 käyttöönotto edellyttää Padisentien ja Tolkinkylänkujan sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:

Asemakaavojen nro 402100, 402500 ja 403500 tultua voimaan ja Yhtiöiden esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyyntöä, Kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytyöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytyöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

Kortteleiden 40513 ja 40515 suunnittelussa on huomioitava Padisentien tuleva korkeus-asema. Yhtiöt antavat luvan sijoittaa Padisentien katurakenteiden luiskia kortteleiden 40513 ja 40515 puolelle. Kaupunki antaa kortteleiden rakentamislupaan Yhtiöille vas-

tavuoroisen luvan luiskata kortteleiden maanpintaa katualueen puolelle siten, että lopullinen painanne muodostuu katusuunnitelmassa esitettyyn kohtaan katualueen puolelle.

Puistoalueiden rakentaminen toteutetaan myöhemmin Kaupungin toimesta ja kustannuksella. Rakentamisaikataulussa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen kortteleiden rakentuminen.

Mikäli Kaupunki katsoo aiheelliseksi nimetä erillisen seurantaryhmän, koordinaattorin tms. Asemakaavojen nro. 402100, 402500 ja 403500 toteuttamisen sujuvoittamiseksi, sitoutuvat Yhtiöt tekemään yhteistyötä suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamiseksi edellä mainitun seurantaryhmän, koordinaattorin tms. johdolla. Mahdollisen koordinaattorin hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Kaupunki. Kunnallistekniikan rakentamisen aikana urakka-alueella ei lähtökohtaisesti sallita kauttakulkua kaava-alueen korttelialueiden työmaaliikenteelle. Osapuolet kuitenkin tarvittaessa neuvottelevat esim. em. koordinaattorin välityksellä keinoista, joilla Yhtiöiden tonttien kysynnän mukainen rakentaminen pyrittäisiin mahdollistamaan jo kunnallistekniikan urakan aikana.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiöt maksavat Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **2 306 400** euroa.

Yhtiöt luovuttavat Kaupungille osana em. yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta korvauksetta asemakaavamuutosalueella nro 402100 omistamansa katu- ja puistoalueet sekä omistamansa osan AO-korttelialueesta. Luovutusten arvoksi on määritelty **1 053 000,00** euroa. Kyseessä oleva osa korvauksesta kuitataan puolin ja toisin jäljempänä tässä maankäyttö Sopimuksessa olevan esisopimuksen B. mukaisessa määräalojen luovutuksessa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli **1 253 400** euroa maksetaan Kaupungille kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **626 700** euroa maksetaan välittömästi asemakaavan nro. 402100 tultua voimaan,
- 2. erä määrältään **626 700** euroa maksetaan 12 kuukauden kuluttua asemakaavan nro. 402100 tultua voimaan.

Maksuerät suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiöt luovuttavat Kaupungille summaltaan yhteensä **2 306 400** euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Yhtiöiden suorittaessa korvausta luovuttamalla Kaupungille kiinteistövarallisuutta liitteinä olevan esisopimuksen mukaisesti sekä suoritettuaan rahana maksettavan korvauksen maksuerän, Kaupunki vapauttaa vastaavasti vakuutta Yhtiöille. Vakuus palautetaan kokonaisuudessaan Yhtiöille, kun kaikki edellä mainitut kiinteistön luovutukset on tehty ja rahana maksettava kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiöt sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Kaupungin tulee hyväksyä siirto kolmannelle.

Mikäli Yhtiöt eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla tai Kaupunki ei ole siirtoa hyväksynyt, vastaavat Yhtiöt kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista suhteessa Kaupunkiin kuin omistaan.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 402100 ja tonttijako (päivätty xx.x.201x) on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaava ja asemakaavamuutos nro 402100 ja tonttijako ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaava ja asemakaavamuutoksen nro 402100 ja tonttijaon, 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.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 1, Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 2, Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 3 ja Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 4 (jäljempänä Yhtiöt) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I: LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 402100, Ylästö, on tullut voimaan.

II: LUOVUTUSKIRJA (LUONNOS)

Luovuttajat: **Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 1** (Y: 1573505-0), omistusosuus 1/4
Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 2 (Y: 1573509-3), omistusosuus 1/4
Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 3 (Y: 1586190-3), omistusosuus 1/4
Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 4 (Y: 1573512-2), omistusosuus ¼
 PL 36, 00621 Helsinki
 (jäljempänä Yhtiöt)

Luovutuksensaaja: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
 Asematie 7, 01300 Vantaa
 (jäljempänä Kaupunki)

Luovutuksen kohde:
 N.5122 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-422-3-66. Määräala on asemakaavamuutoksen nro 402100 mukaista AO-aluetta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.
 N. 7352 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-422-3-66. Määräala on asemakaavamuutoksen nro 402100 mukaista katu- ja puistoaluetta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B2.

LUOVUTUKSEN EHDOT:

1. Luovutushinta

Luovutus on vastikkeeton. Tällä luovutuksella kuitataan osapuolten välillä <.2017 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukainen kiinteistön luovutuksella Kaupungille suoritettava osuus kustannusten korvauksesta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy luovutuksensaajalle luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

- 3.1 Yhtiöt luovuttavat määräalat kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Yhtiöt vastaavat määräaloihin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kohteeseen tutustuminen

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

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki on tutustunut määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

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

6. Irtaimisto

Luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona Yhtiöt ilmoittavat, ettei Yhtiöiden tietojen mukaan määräaloilla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiöihin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Yhtiöt vastaavat pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta viranomaisten edellyttämällä tavalla aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista luovutuskirjan allekirjoitushetkellä voimassa olevan asemakaavan osoittaman käyttötarkoituksen mukaiseen tasoon saakka. Alueella tulee järjestää osapuolten kesken yhteinen katselmus ennen puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä ja puhdistustoimenpiteiden suorittamisesta on sovittava osapuolten kesken yhdessä ennen niiden aloittamista.

III: MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja kirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 402100 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 sopijapuolil-

la oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiöt sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräaloja koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Yhtiöt eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaavat Yhtiöt tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen luovutuksesta on laadittu kuusi (6) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi kullekin Yhtiölle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 2017

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 1

Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 2

Mikko Wikström
Hallituksen puheenjohtaja

Mikko Wikström
Hallituksen puheenjohtaja

Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 3

Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 4

Mikko Wikström
Hallituksen puheenjohtaja

Mikko Wikström
Hallituksen puheenjohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja Mikko Wikström Yhtiöiden puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen luovutuksesta 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 xxxxkuuta 2017

Julkinen kaupanvahvistaja

LIITTEET

- Liite A1: Kartta sopimusalueesta
- Liite B1: Kartta luovutuksen kohteena olevasta määräalasta (AO-korttelinosa)
- Liite B2: Kartta luovutuksen kohteena olevista määräaloista (katu- ja puistoalueet)