

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA,/ As. Oy Vantaan Katrilli

Asemakaava nro 402500 ja tonttijako, Ylästö 8 (päivätty xx.x.2017).

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**, Asematie 7, 01300 Vantaa,
(jäljempänä Kaupunki).

ja

1.2 **As Oy Vantaan Katrilli** (Y: 2222776-7)
c/o Skanska Talonrakennus Oy
PL 114, 00101 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. TAUSTAA

Yhtiö on hakenut asemakaavan laatimista omistamalleen kiinteistölle 92-422-3-43 (jäljempänä sopimusalue). Asemakaavalla nro 402500 ja tonttijaolla (jäljempänä Asemakaava nro 402500) sopimusalueelle tulee asuinpienalojen korttelialuetta (AP) yhteensä 4094 k-m².

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Yhtiö sopivat Asemakaavan nro 402500 sopimusalueutta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista seuraavaa:

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 402500:n mukaisesti edellyttää Padisentien ja Lohestajantien sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:

Asemakaavojen nro 402100, 402500 ja 403500 tultua voimaan ja Yhtiön esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, 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 viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

Kortteleiden 40512, 40514 ja 40516 suunnittelussa on huomioitava Lohestajantien ja Padisentien tuleva korkeusasema. Yhtiö antaa luvan sijoittaa Lohestajantien ja Padisentien katurakenteiden luiskia edellä mainittujen kortteleiden puolelle. Kaupunki antaa kortteleiden rakentamisvaiheessa Yhtiölle vastavuoroisen 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, sitoutuu Yhtiö 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

Yhtiö maksaa Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **1 172 053** euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan kaupungille kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **586 027** euroa maksetaan 2 kuukauden kuluttua asemakaavan nro. 402500 voimaantulosta,
- 2. erä määrältään **586 027** euroa maksetaan 12 kuukauden kuluttua asemakaavan nro. 402500 voimaantulosta.

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

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä **1 172 053** euron kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Kaupunki vähentää vakuutta em. 1. maksuerän suuruudelta Yhtiön maksettua ko. erän Kaupungille. Vakuus palautetaan kokonaisuudessaan Yhtiölle, kun kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa. Sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä luovutettu pankkitakaus voidaan vaihtaa Yhtiön pyynnöstä toiseen vastaavaan pankkitakaukseen milloin tahansa sopimuksen voimassaoloaikana.

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

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö on allekirjoittanut sopimusaluetta koskevan esisopimuksen T2H Rakennus Oy:n kanssa. Kaupunki hyväksyy esisopimuksen mukaisen luovutuksen edellyttäen, että edellä mainitut sopimusehdot siirtyvät luovutuksensaajalle.

Mikäli Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Yhtiö 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 nro 402500 (päivätty xx.x.201x) on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaava nro 402500 ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 402500, 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 MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja As. Oy Vantaan Katrilli (jäljempänä Luovuttaja) 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 asemakaava nro 402500, Ylästö, on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

As. Oy Vantaan Katrilli (Y: 2222776-7)

c/o Skanska Talonrakennus Oy
Nauvontie 18
00280 Helsinki
(jäljempänä Luovuttaja)

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

Noin 4935 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-422-3-43.
Määräalasta on asemakaavan mukaista katualuetta 1542 m² ja lähivirkistys-
aluetta (VL) 3393 m².

Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän
luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Luovuttaja luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista
rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista mak-
suista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan
allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen
maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEeseen TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen 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

- 5.1 Kaupunki on tutustunut saamaansa määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita
ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaava-
kartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2

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

6. IRTAIMISTO

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

7. MAAPERÄ

Luovuttajan tietojen mukaan Määrälalla 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.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa 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 nro 402500 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 sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen luovutuksesta (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Yhtiölle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx.päivänä xxxxkuuta 201x

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

xxxxxxxxx

LIITTEET

- Liite A1: Kartta sopimusalueesta
- Liite B1: luovutettava määräala

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että < valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja < As Oy Vantaan Katrillin 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 201x

Julkinen kaupanvahvistaja