

MAANKÄYTTÖSOPIMUS**Asemakaavan muutos nro 002321, kaupunginosa 61 Tikkurila****1. OSAPUOLET**

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).
- 1.2 **Asunto Oy Neilikkatie** (y-tunnus 0125110-0)
PL 4, 00098 Varma
c/o Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma (y-tunnus 0533297-9)
PL 1, 00098 Varma
(jäljempänä **Yhtiö**)

1. SOPIMUKSEN TAUSTAA JA TARKOITUS

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistama Asunto Oy Neilikkatie on hakenut asemakaavan muutosta nro 002321 omistamilleen kiinteistöille 92-421-6-421, 92-421-6-407, 92-421-6-413 ja 92-421-6-404. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöt on osoitettu asuinkerrostalon korttelialueeksi (AK) korttelissa 61106. Kiinteistöillä sijaitsee neljä kerrostaloa, joiden autopaikat sijaitsevat maantasossa. Kaavamuutos mahdollistaa yhden uuden kerrostalon rakentamisen, jonka rakennusoikeus on 4.500 k-m².

Kaavamuutos käsittää myös Asunto Oy Neilikkatien omistaman kiinteistön 92-61-114-2, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK²) korttelissa 61114. Kiinteistöllä sijaitsee yksi kerrostalo sekä yksi purettava 618 k-m²:n liiketalo. Kaavamuutos mahdollistaa yhden 2.630 k-m²:n kerrostalon rakentamisen liiketalon paikalle. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan Unikkotien varteen tulee sijoittaa liiketilaa katutasoon vähintään 90 k-m².

Kaupunki ja Yhtiö sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

2. SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää asemakaavamuutoksen nro 002321 alueen, joka muodostuu Asunto Oy Neilikkatien omistamista kiinteistöistä 92-421-6-421, 92-421-6-407, 92-421-6-413, 92-421-6-404 (mainitut neljä kiinteistöä muodostavat tonttijaon mukaisen tontin 3 korttelissa 61106) ja 92-61-114-2 (kiinteistöä muodostuu tonttijaon mukaiset tontit 3 ja 4 korttelissa 61114). Sopimusalue on esitetty liitteessä.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN**Kustannusten korvaus**

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 1.342.211 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002321 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö siirtää Kaupungille tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa tehtävällä sähköisen panttauksen haltijaa koskevalla muutoshakemuksella yhteensä 1.342.211 euron suuruisen yhteiskiinnityksen kiinteistöihin 92-61-114-2 ja 92-421-6-421. Yhteiskiinnitys tulee olla parhaalla etusijalla. Panttaus kohdistuu kaikkiin tässä sopimuksessa Yhtiön vastuulle sovittuihin velvoitteisiin ja on niiden suorittamisen vakuutena. Sopimus peruuntuu jos panttauksen siirto ei tapahdu. Kaupungin tulee siirtää panttikirjat välittömästi Yhtiölle, kun tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet ovat tulleet hyväksytysti vastaanotetuksi.

Kustannusten korvauksen tarkistus

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002321 kortteliin 61106 kaavoitetun uuden asuinkerrostalon rakennusoikeus on 4.500 k-m² ja kortteliin 61114 kaavoitetun uuden asuinkerrostalon rakennusoikeus on 2.630 k-m².

Kustannusten korvauksen perusteena on asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 61106 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty 528 €/k-m²:n yksikköhintaa ja korttelissa 61114 539 €/k-m²:n yksikköhintaa. Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uusien asuinkerrostalojen rakennuslupan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Yhtiö ilmoittamaan tästä Kaupungille. Yhtiö maksaa Kaupungille kustannusten korvauksena 50 % rakennusoikeuden lisäyksestä koituneesta arvonnoususta, joka lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen em. yksikköhinnan perusteella.

Kaupungin oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa enintään viisi vuotta asemakaavamuutoksen nro 002321 voimaantulosta.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö 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.

6. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO

Sopimusalueella on toteutettava vähintään 2.600 k-m² vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se ovat velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

9. 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.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002321 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002321 ole tullut voimaan 31.6.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.6.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002321, 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.

Tätä maankäyttösopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Asunto Oy Neilikkatielle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla < < kuuta 201X

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

<

Asunto Oy Neilikkatien
puolesta

<

Liite
Sopimusalue
Asemakaavan muutosehdotus nro 002321
Kartta päivätty 5.6.2017

