

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (A) JA KIIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS (B) / ASOLANTIEN LIIKEKIINTEISTÖ OY

Asemakaavan muutos nro 002295, kaupunginosa 70, Koivukylä

Taustaa

Asolantien Liikekiinteistö Oy on hakenut asemakaavan muutosta asuinkerrostalojen rakentamista varten omistamalleen kiinteistölle 92-70-6-3. Kaupunki on hakenut myös asemakaavan muutosta samaan käyttötarkoitukseen omistamilleen viereisille kiinteistöille 92-70-6-4 ja 92-421-5-78.

Voimassa olevassa asemakaavassa Asolantien Liikekiinteistö Oy:n omistama kiinteistö 92-70-6-3 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jonka pinta-ala on 2.159 m² ja rakennusoikeus 2.000 k-m². Kaupungin omistama kiinteistö 92-70-6-4 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), josta kaavamuutosalueeseen kuuluu 1.911 m². Kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-421-5-78 on 396 m² osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

Asemakaavan muutos ehdotuksessa nro 002295 em. alueet on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka rakennusoikeus on 9.160 k-m² sekä asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH), jolla ei ole rakennusoikeutta. AK-korttelialueelle tulee rakentaa kaavamääräyksen mukaan liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja em. rakennusoikeuden lisäksi vähintään 150 k-m².

Kaupunki on luovuttanut omistamansa LPA-kiinteistön 92-70-6-4 hallinnan sopimusalueeseen kuluvalta osalta Asolantien Liikekiinteistö Oy:lle sekä Kiinteistö Oy Norkkokujalle antamalla Asolantien Liikekiinteistö Oy:lle (92-70-6-3) pysyvän oikeuden sijoittaa LPA-kortteliin 78 autopaikkaa 17.10.1985 allekirjoitetulla sopimuksella sekä Kiinteistö Oy Norkkokujalle (nykyisin VAV Asunnot Oy, 92-70-5-1) 48 autopaikkaa 12.12.1984 allekirjoitetulla sopimuksella. Mainitut autopaikat käsittävät koko LPA-tontin sopimusalueen osalta.

Pysäköintioikeuksien luovutus mainituille yhtiöille liittyi 17.10.1985 kiinteistökauppaan, jolla kaupunki myi KL-tontin 92-70-6-3 Asolantien Liikekiinteistö Oy:lle sekä 12.12.1984 vuokrasopimukseen, jolla kaupunki vuokrasi AK-tontin 92-70-5-1 Asunto Oy Norkkokujalle. Kaupunki on sittemmin 16.12.2004 myynyt tontin 92-70-5-1 VAV Asunnot Oy:lle. Kaupungin myymän ja vuokraaman tontin pysäköinti oli asemakaavassa osoitettu LPA-tontille.

Maankäyttösopimuksen (A) mukaista kustannusten korvausta laskettaessa luetaan Asolantien Liikekiinteistö Oy:n pinta-alaksi koko asemakaavamuutoksen mukainen AK-alue ja AH-alue lukuun ottamatta kaupungin omistamaa LP-alueita. Kiinteistökaupassa (B) kaupunki myy Asolantien Liikekiinteistö Oy:lle sopimusalueeseen kuuluvan LPA-alueen sekä LP-alueen, mutta hinnoittelu perustuu vain LP-alueen omistukseen.

Asolantien Liikekiinteistö Oy:n on rakennettava kustannuksellaan VAV Asunnot Oy:n tonttia 92-70-5-1 palvelevat korvaavat 48 autopaikkaa, jotka poistuvat nykyiseltä paikaltaan uuden asuntorakentamisen tieltä.

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 Asolantien Liikekiinteistö Oy (Y: 0627018-3),
c/o Elite Rahastohallinto Oy Eteläesplanadi 22 A, 00130 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. SOPIMUSALUE

Sopimusalue muodostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöstä 92-70-6-3 (2.159 m²) sekä kaupungin omistamaan kiinteistöön 92-70-6-4 kuuluvasta noin 1.911 m²:n alueesta ja kaupungin omistamaan kiinteistöön 92-421-5-78 kuuluvasta noin 396 m²:n alueesta.

Sopimusalue muodostaa sitovan tonttijaon mukaisen AK-tontin tontin 92-70-6-9 ja AH-tontin 92-70-6-8. Sopimusalue on esitetty ohjeellisesti liitteessä nro A1.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Liikenteen yleissuunnitelmassa (liite A2) esitetään Koivukylän puistotielle uutta vasemmalle kääntyvää kaistaa saavuttaessa lännestä Asolanväylälle.

Kaupunki rakentaa liittymiskaistan kustannuksellaan.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 1.042.682 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan muutosehdotuksen nro 002295 tultua voimaantulosta lukien. Kustannusten korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Kaupungille summaltaan yhteensä 1.042.682 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Kustannusten korvauksen tarkistus

Asemakaavaehdotuksessa sitovan tonttijaon mukaisen tontin 92-70-6-8 rakennusoikeus on 9.160 k-m². Lisäksi kortteliin tulee rakentaa kaavamääräyksen mukaan liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja vähintään 150 k-m². Tontti on asemakaavamuutoksessa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Mikäli tontti tullaan jakamaan useiksi tonteiksi, jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohmainen rakennusoikeus.

Kustannusten korvauksen perusteena on asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Laskentaperusteena on käytetty 442 €/k-m²:n yksikköhintaa. Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin tontille sallittu 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 002295 voimaantulosta.

5. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Sopimusalue on asemakaavamuutoksessa nro 002295 varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka asuntorakennusoikeus on 9.160 k-m². Kaavamuutoksessa sopimusalueen tontille 92-70-6-9 on osoitettu kahden kerrostalon rakennusala.

Sopimusalueelle on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona vähintään 2 kerrostaloa. Sopijapuolet toteavat, että tontille 92-70-6-9 on mahdollista rakentaa useampi kuin kaksi kerrostaloa.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m².

Mikäli vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona rakennetaan vai yksi kerrostalo, sakon määrä lasketaan kahden muun rakennuksen rakennusoikeuden perusteella siten, että sakon perusteena on se rakennus, jonka rakennusoikeus on pienempi.

Mikäli vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ei rakenneta yhtään rakennusta, sakon määrä lasketaan kahden pienimmän rakennusoikeuden omaavan rakennuksen yhteenlasketun rakennusoikeuden perusteella.

6. YLEISELLE JALANKULULLE VARATTU ARKADI

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu Asolanväylän viereen julkisivu, jolle on sijoitettava arkadi. Kaavamääräyksen mukaan arkadi on varattu yleiselle jalankululle. Arkadi sijaitsee tonttijaon mukaisella tontilla 92-70-6-8 (liite A3).

Kaupungilla on vastikkeeton oikeus käyttää em. yleiselle jalankululle varattua arkadia em. tarkoitukseen tontilla 92-70-6-8. Alueen pinta-ala on noin 325 m².

Tontti 92-70-6-8 vastaa kustannuksellaan mainitun yleisen jalankulun rakentamisesta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Mikäli em. tontti jaetaan useiksi tonteiksi, uudet tontit vastaavat em. kustannuksista.

Sopimuksen osapuolet laativat erillisen rasitesopimuksen em. pääehtojen mukaisesti asemaakaavamuutoksen 002295 tultua voimaan.

Kaupunki hakee rasitesopimuksen perustamista ja vastaa rasitteen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

7. ASEMAKAAVAMUUTOKSEEN MERKITTY AJOYHTEYS LPA-TONTIN KAUTTA

Asemakaavamuutokseen on merkitty ajoyhteys (ajo) Norkkokujalta kaupungin omistaman LPA-tontin 92-70-6-4 (sitovassa sitovan tonttijaon mukainen tontti 92-70-6-7) kautta sopimusalueelle (liite A3).

Kaupunki toteaa, että se on antanut 17.10.1985 allekirjoitetulla sopimuksella Yhtiölle oikeuden käyttää Yhtiön omistaman liiketontin 92-70-6-3 huoltoajoon LPA-tontilla 92-70-6-4 sijaitsevaa ajoväylää liikerakennuksen huoltopihan ja Norkkokujan välillä.

8. JOHTOSIIROT

Mikäli kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan.

9. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset 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.

10. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

12. 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.

13. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet Vantaan kaupunginhallitus on sopimuksen hyväksynyt. Molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun 19.3.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002295 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002295 ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002295, 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 valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B. ESISOPIMUS KIIINTEISTÖKAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Asolantien Liikekiinteistö Oy, jäljempänä Yhtiö tekemään kohdassa B.I määritelyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

1. asemakaavamuutosehdotus nro 002295 (päivätty 19.3.2018) on tullut voimaan ja
2. Asolantien Liikekiinteistö Oy on sopinut VAV Asunnot Oy:n kanssa VAV Asunnot Oy:n omistaman AK-tontin 92-70-5-1 autopaikkojen pysyvästä järjestämisestä ja
3. Asolantien Liikekiinteistö Oy on sopinut VAV Asunnot Oy:n kanssa VAV Asunnot Oy:n omistaman AK-tontin 92-70-5-1 autopaikkojen tilapäisestä järjestämisestä sitovan tonttijaon mukaisten tonttien 92-70-6-8 ja 92-70-6-9 rakentamisen ajaksi siihen saakka kunnes kohdan 2. pysyvät autopaikat on rakennettu ja käyttöön otettavissa.

B.II KAUPPAKIRJA

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

Ostaja: Asolantien Liikekiinteistö Oy (Y: 0627018-3),
c/o Elite Rahastohallinto Oy Eteläesplanadi 22 A, 00130 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

Kaupan kohde: Noin 1.911 m²:n määräala kiinteistöstä 92-70-6-4 ja
noin 396 m²:n määräala kiinteistöstä 92-421-5-78.

Kiinteistön 92-70-6-4 määräala muodostaa osan sitovan tonttijaon mukaista AH-tonttia 92-70-6-8 sekä osan sitovan tonttijaon mukaista AK-tonttia 92-70-6-9. Kiinteistön 92-421-5-78 määräala muodostaa osan sitovan tonttijaon mukaista AK-tonttia 92-70-6-9.

Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitteeseen B1.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 382.630 euroa.

Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupante-kotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. RASITTEET

- 3.1 Kiinteistörekisteriotteen mukaan kaupan kohteena olevalle kiinteistölle 92-70-6-4 on perustettu rasite autojen pysäköimispaikalle kiinteistön 92-70-5-1 hyväksi.

Kaupunki on luovuttanut tontin 92-70-5-1 omistajalle Kiinteistö Oy Norkkokujaalle (nykyisin VAV Asunnot Oy) 31.12.1985 allekirjoitetulla sopimuksella pysyvän oikeuden sijoittaa 48 autopaikkaa kaupan kohteena olevalle kiinteistölle 92-70-6-4. Mainitut autopaikat on rakennettu.

Yhtiön tulee sopia VAV Asunnot Oy:n kanssa korvaavien autopaikkojen järjestämisestä. Kaupunki ei osallistu mainittujen autopaikkojen rakentamiseen tai kustantamiseen.

- 3.2 Kaupunki on luovuttanut tontin 92-70-6-3 omistajalle Asolantien Liikekiinteistö Oy:lle 17.10.1985 allekirjoitetulla sopimuksella (autopaikkasopimus) pysyvän oikeuden sijoittaa 78 autopaikkaa kaupan kohteena olevalle kiinteistölle 92-70-6-4. Mainitut autopaikat on rakennettu. Em. autopaikkarasitetta ei ole perustettu.

Kauppakirjan osapuolet toteavat, että mainitut autopaikat estävät asemakaavan muutoksen nro 002295 toteuttamisen. Autopaikkasopimuksen osapuolet, jotka ovat samalla tämän kauppakirjan osapuolia, toteavat 17.10.1985 autopaikkasopimuksen lakkaavan silloin kun kiinteistöllä 92-70-6-3 sijaitseva rakennus on purettu.

- 3.3 Kiinteistörekisteriotteen mukaan kaupan kohteena olevalle kiinteistölle 92-70-6-4 on perustettu rasite autojen pysäköimispaikalle kiinteistöjen 92-70-6-5, 92-70-6-6 sekä 92-70-8-1 hyväksi.

Mainitut rasitteet eivät kohdistu kaupan kohteelle.

4. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 4.1 Kaupunki luovuttaa luovutuksen kohteen kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

- 4.2 Kaupunki vastaa niistä luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

5. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Yhtiö on tarkastanut luovutuksen kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Yhtiö on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Yhtiöllä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 6.1 Yhtiö on tutustunut luovutuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasi-tustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

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

7. IRTAIMISTO

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

8. MAAPERÄ

Kaupungin tietojen mukaan kaupan kohteella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Yhtiö on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääraisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut luovutuksen edellytykset ovat täyttyneet.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002295, 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.

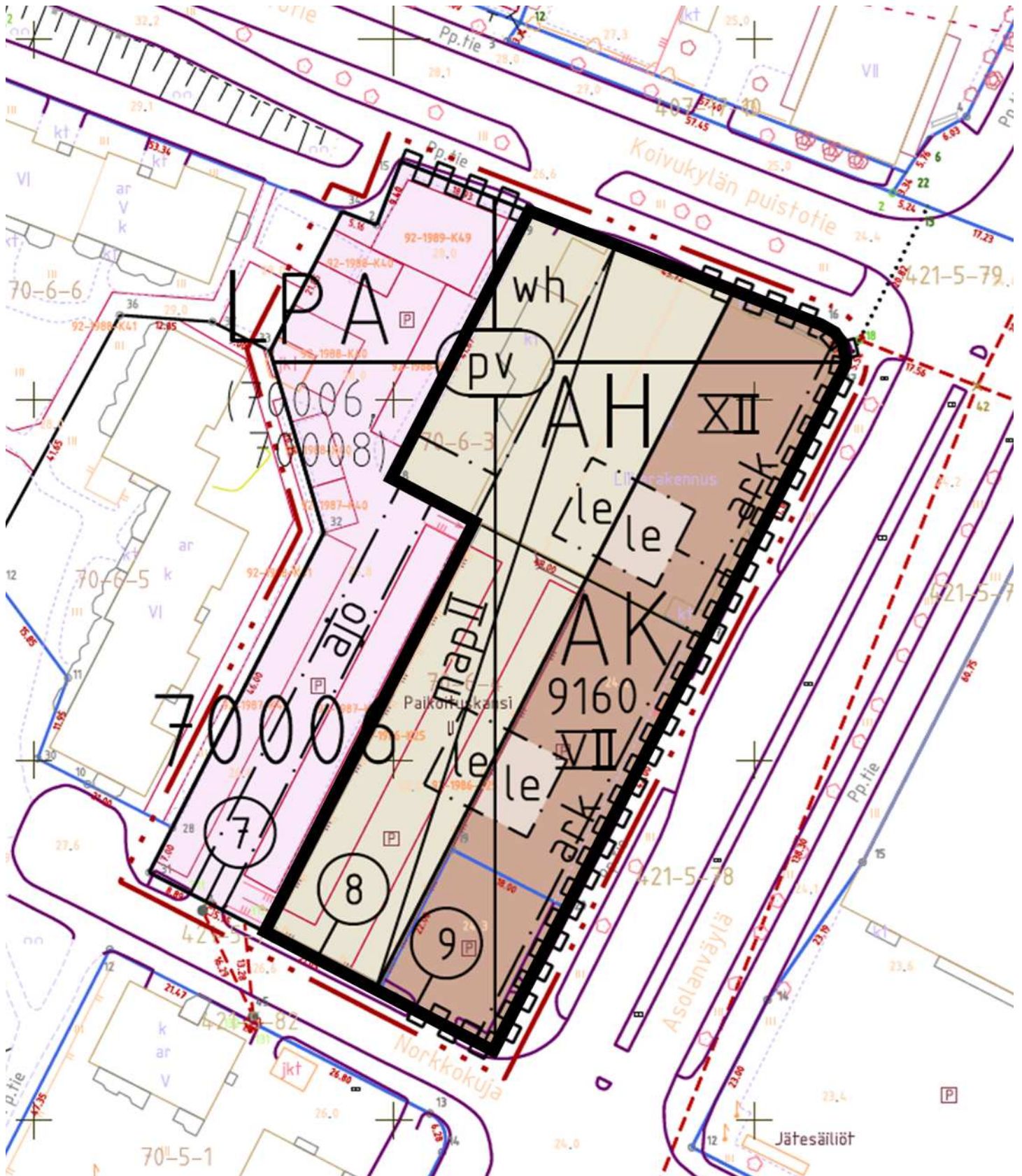
Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tätä maankäytösopimusta ja esisopimusta kiinteistökaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Asolantien Liikekiinteistö Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

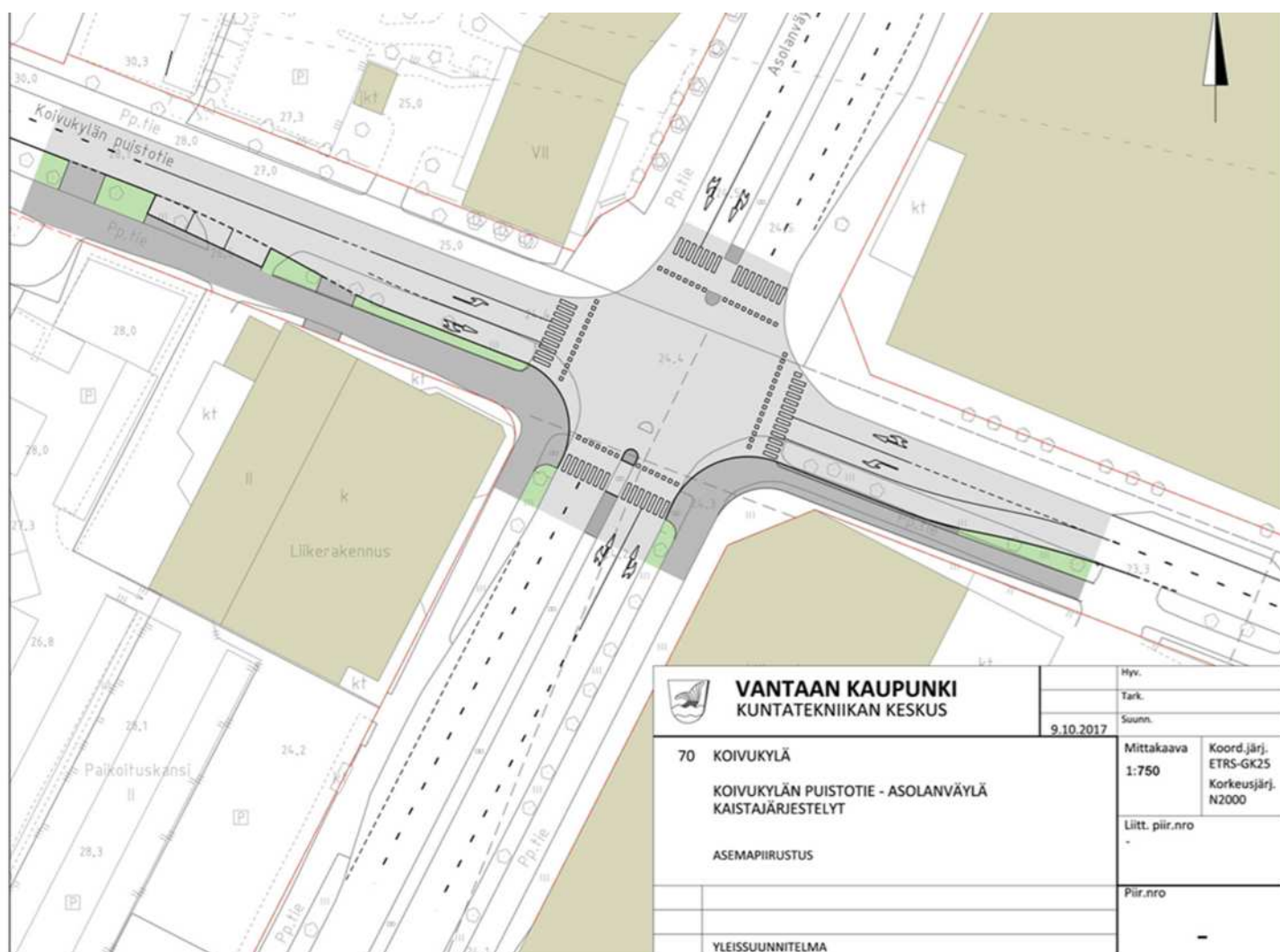
Vantaalla x päivänä xxxxkuuta 20xx

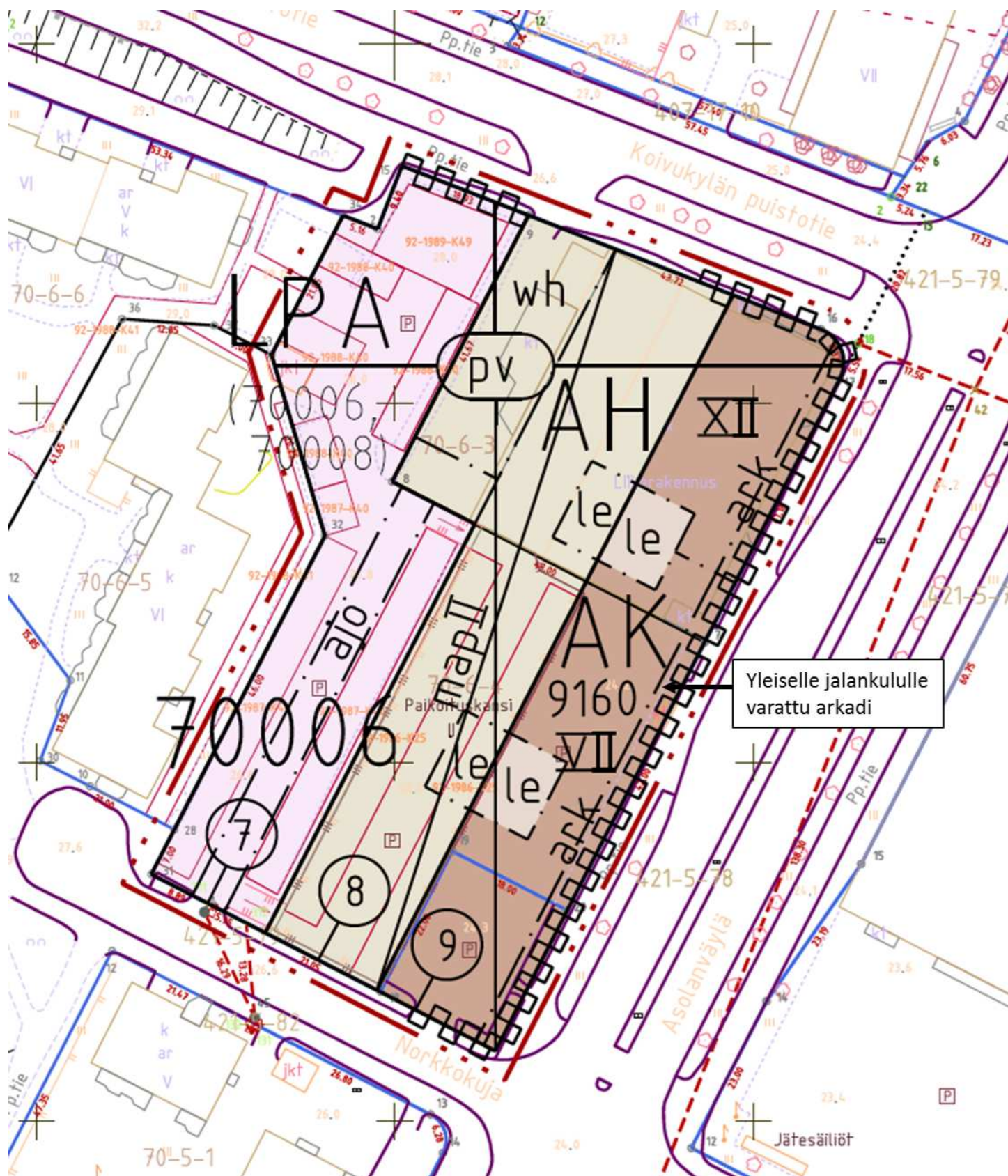
Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

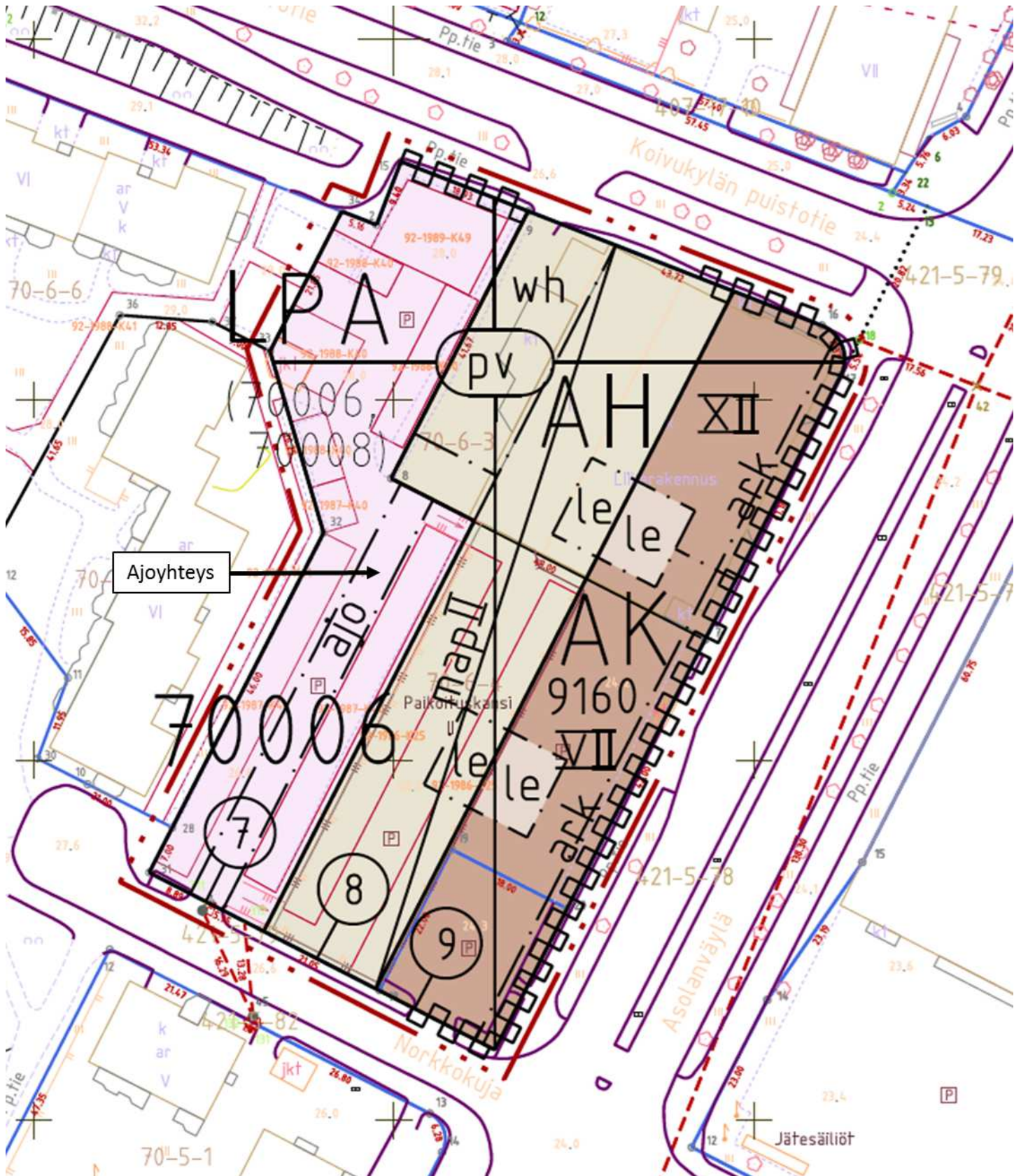
Asolantien Liikekiinteistö Oy:n
puolesta



Liite A2
Liikenteen yleissuunnitelma
Liittymäkaista Koivukylän puistotielle







Liite B1

noin 1.911 m2: määräala kiinteistöstä 92-70-6-4

noin 396m2:n määräala kiinteistöstä 92-421-5-78

