

**KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
/Asemakaavan muutos nro 002217, Louhelan Eräkuja 2**

Ermari Oy on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen Vantaan kaupungin Pohjois-Kaarelan kylässä sijaitsevalle K 3 T 2 –nimiselle tilalle (kiinteistötunnus 92-414-1-70, jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Osalla sopimusaluetta on voimassa asemakaava nro 001620 (vahvistettu lääninhallituksessa 9.8.1968) ja osalla asemaakaava nro 152100. Asemakaavaan nro 152100 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 24.5.2010) sisältyvä osuus sopimusalueesta on osoitettu katualueeksi ja asemakaavaan nro 001620 sisältyvä osa sopimusalueesta on osoitettu virasto- ja hallintorakennusten (asemakaavamerkintä YH) korttelialueeksi ja sille rakennusoikeutta 960 k-m². YH-kortteliin on kuitenkin saatu toteuttaa 1020 k-m².

Asemakaavan muutoksella nro 002217 sopimusalue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle tulee rakennusoikeutta 3000 k-m². Asemakaavan muutokseen nro 002217 liittyen Vantaan kaupunki ja Ermari Oy sopimusalueen omistajana ovat neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella kiinteistön luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**, Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Ermari Oy** (Y:0401225-2)
Välitalontie 25, 00660 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. TARKOITUS

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

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

- 3.1 Osapuolet toteavat, että asemakaavan muutosalueelle on lähtökohtaisesti rakennettu kunnallistekniikka. Aluetta palvelevan Louhelantien jalkakäytävän leventäminen ja siihen liittyvät kaistajärjestelyt Kaupunki toteuttaa, kun liikenteellinen tarve sitä edellyttää.
- 3.2 Asemakaavan muutos nro 002217 edellyttää melumuurin rakentamista ja Louhelantiellä olevan nykyisen bussipysäkin siirtoa ja bussipysäkkikatoksen rakentamista melumuurin

välittömään läheisyyteen. Melumuurin ja rakennettavan bussipysäkkikatoksen sijainti on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A2.

- 3.3 Yhtiö laatii kustannuksellaan melumuurin rakennussuunnitelman. Rakennussuunnitelma on hyväksyttävä Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksessa sekä haettava tarvittavat sijoitusluvut mahdollisesti katualueelle ulottuville rakenteille. Melumuuri perustuksiin tulee suunnitella siten, että Louhelantien bussipysäkki perustuksiin voidaan sijoittaa kaupungin määrittämälle vähimmäis-/enimmäisetäisyydelle Eräkujan ja Louhelantien risteyksestä. Yhtiön tulee rakentaa/rakennuttaa melumuuri kustannuksellaan em. rakennussuunnitelman mukaisesti. Melumuuri perustuksiin jää Yhtiön omistukseen ja kunnossapitoon.
- 3.4 Kaupunki huolehtii bussipysäkin suunnittelusta ja rakentamisesta, kun melumuuri on rakennettu. Pysäkki katoksineen jää kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä viisisataayhdeksänkymmentäkuusituhattasata (596 100) euroa.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi neljän (4) kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002217 voimaan tulosta ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.
- 4.3 Yhtiö asettaa yhteensä viidensadanyhdeksänkymmenenkuudentuhannensadan (596 100) euron pankkitakauksen tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.
- 4.4 Yhtiö ja Kaupunki ovat sopineet, että Kaupunki palauttaa vakuuden kahdessa osassa siten, että viisisataaneljäkymmentäkuusituhattasata (546 100 €) euroa palautetaan, kun yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on kokonaan maksettu ja viisikymmentätuhatta (50 000) euroa palautetaan, kun sekä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on kokonaan maksettu että kohdassa 3.3 mainittu melumuurin rakennussuunnitelma on hyväksytty kaupungin kuntatekniikan keskuksessa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

- 5.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.
- 5.2 Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtiölle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIKSIKÄISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

- 8.1 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.
- 8.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täyteen. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002217 on tullut voimaan.
- 9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002217 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.
- 9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002217, 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.
- 9.4 Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Ermari Oy** (Y:0401225-2, jäljempänä Luovuttaja) ja **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) tekemään kohdassa B. I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B. I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002217 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Ermari Oy (Y: 0401225-2)

Välitalontie 25, 00660 HELSINKI
(jäljempänä Luovuttaja).

Luovutuksen saaja:

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

Luovutuksen kohde:

N. 998 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Pohjois-Kaarelan kylässä sijaitseva K 3 T 2 -nimisestä tilasta RN:o 1:70, kiinteistötunnus 92-414-1-70 (jäljempänä Määräala). Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Määräala on asemakaavan muutoksen nro 002217 mukaista katualuetta.

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, RASITTEET JA MAKSUT

- 3.1 Kiinteistöä 92-414-1-70 koskevasta, pp.kk.201x päiväystä rasitustodistuksesta ilmenee, että kiinteistöön kohdistuu seuraava kiinnitys:

1) 28.6.2013 kiinnitetty panttikirja asianumerolla MML/125146/72/2013 määrältään 100 000 €.

Luovuttaja suostu siihen, että Kaupunki poistaa em. kiinnityksen Kaupungille luovutettavalta Määräalalta ja sitoutuu luovuttamaan Kaupungille luovutustilaisuudessa sellaiset asiakirjat (panttikirjan tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

Luovuttaja vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöön 92-414-1-70 ei kohdistu luovutuksen hetkellä mitään muita kuin edellä mainittu kiinnitys.

- 3.2 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, 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 alueen 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 kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO JA RAKENNUKSET

- 6.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.
- 6.2 Määräala luovutetaan ilman rakennuksia ja rakennelmia.

7. MAAPERÄ

Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla 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.

B.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 B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
 - kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
 - luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2016.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 00217, 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 osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Luovuttaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Luovuttaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Luovuttajat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Luovuttajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Allekirjoitukset