

YHTEISTOIMINTASOPIMUS KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1:N ASUNTORAKENTAMISESTA

Kivistön kaupunkikeskus 1 -alue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan kummallakin puolella, sisältäen asuntorakentamista, kauppakeskuksen, liikerakentamista, toimitilarakentamista, pysäköintilaitoksia, linja-autoterminalin, katualuetta ja Kehäradan rautatiealuetta. Yhteistoimintasopimuksen alue sisältää Kivistön kaupunkikeskuksen 1 – asemakaava- ja asemakaavan muutosalueesta asuntorakentamista sisältävän asuin-korttelin 23195 sekä korttelin 23196 tontit 1 ja 2 ja LPA-tontin kehäradan eteläpuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,3 ha.

1. Sopijapuolet

1.1 Vantaan kaupunki, y-tunnus 0124610-9
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 NCC Rakennus Oy, y-tunnus 1765514-2
PL 13, 00281 Helsinki
(jäljempänä NCC)

1.3 Skanska Talonrakennus Oy, y-tunnus 1772433-9
PL 114, 00101 Helsinki
(jäljempänä Skanska)

Jäljempänä Skanska Talonrakennus Oy:stä ja NCC Rakennus Oy:stä käytetään yhdessä nimitystä "Toteuttajat".

2. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää Kivistön kaupunkikeskus 1:n asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon 230800 mukaisen asuntokorttelin 23195 sekä korttelin 23196 asuntotontit 1 ja 2 sekä LPA-tontin (jäljempänä Sopimusalue). Sopimusalue rajautuu luoteessa Kehäraan, lännessä Topaasiaukioon, lounaassa Topaasikujaan ja korttelin 23196 tonttiin 8, kaakossa Sitriinikujaan ja korttelin 23196 tonttiin 3 sekä koillisessa Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie) ja Juhani Paajasen aukioon. Sopimusalueen pinta-ala on noin 1,3 ha. Sopimusalue on merkitty liitekarttaan 1.

Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät ja Kaupunki ovat sopineet esisopimuksin tekevänsä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 230800 voimaan tullessa kiinteistökaupan, jolla kaupunki saa omistukseensa Sandellien kuolinpesien omistamat sopimusalueella sijaitsevat maa-alueet. Maanluovuttajana Toteuttajille on yksin Kaupunki.

Sopimusalueeseen ei sisälly korttelin 23196 tontti 3, jonka maa-alueen nykyiset omistajat Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät ovat pidättäneet omaan omistukseensa.

3. Sopimuksen tausta

Kaupunginhallitus päätti 15.4.2013 antaa NCC:lle ja Skanskalle yhteisen suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunkikeskuksen alueelle, joka sisälsi myös korttelien 23195 ja 23196 asuntotontit. Kaupunginhallitus päätti jatkaa NCC:n ja Skanskan yhteistä suunnitteluvarausta 2.12.2013 ja 17.11.2014. Jatkettu suunnitteluvaraus on nyt voimassa 31.12.2015 asti.

Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.10.2014 tekemästä esityksestä asettaa asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen sekä tonttijakoehdotuksen nro 230800 nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtä-

villä olon jälkeen tehtiin vähäisiä tarkistuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 1.6.2015 päivätyn asemakaavan osaltaan xx.xx.2015. Asemakaavakartta on liitteessä 2.

Asemakaavasuunnittelu perustuu kestävän kehityksen ja One Planet Living –konseptin eri osa-alueiden huomioimiseen.

Koska Sopimisaluetta ei ole tarkoitus toteuttaa NCC:n ja Skanskan yhteishankkeena, Sopimusalueelle sijaitsevat asuntotontit jaetaan Kaupungin toimesta kahteen osaan. Kaupunki on osoittanut toisen tonttikokonaisuuden NCC:n ja toisen tonttikokonaisuuden Skanskan toteutettavaksi. Toteuttajien toteutettavaksi tulevat tontit on eritelty jäljempänä kohdassa 13 sekä lisäksi liitteessä 3.

4. Sopimuksen tarkoitus ja tavoite

Tällä sopimuksella sovitaan kaupunginhallituksen 15.4.2013 valitsemien Toteuttajien ja Kaupungin kesken Sopimusalueen asuntojen tuottamisesta ja markkinoinnista sekä tonttien luovuttamisesta. Lisäksi tällä sopimuksella sovitaan alueen pysäköintijärjestelyistä sekä alueelle toteutettavasta jätteen keräysjärjestelmästä aiheutuvista velvoitteista.

Yleisenä tavoitteena on toteuttaa osayleiskaavan mukaisesti, liikenteellisesti Kehäraataan ja Kivistön asemaan tukeutuva tehokas asuntoalue yhteistyössä Toteuttajien kanssa osana Kivistön kaupunkikeskusta. Kokonaisuuden tulee täyttää kaavaselostuksessa esitetyt laatukriteerit.

5. Tehtäväjako

Toteuttajat toimivat heille osoitetuilla alueillaan Sopimusalueen toteuttajina ja vastaavat tonttiansa suunnittelusta, toteutuksesta ja markkinoinnista jäljempänä tässä sopimuksessa mainitulla tavalla. Selvytyden vuoksi todetaan siltä varalta, että mikäli olisi kyse valtion tukemasta asuntotuotannosta, hankkeiden toteutuksesta vastaavat ulkopuoliset rakennuttajat, joille Kaupunki luovuttaa tontit, kuten kohdassa 6.3 on todettu.

Kaupunki suunnitteluttaa ja rakennuttaa Sopimusalueen kunnallistekniikan kokonaisuudessaan Kaupungin yleisten käytäntöjen mukaisesti. Sopimusalueen ulkopuolisen kunnallistekniikan toteuttamisesta on sovittu kohdassa 10.

Kaupunki luovuttaa Sopimusalueen tontit siten, kuin jäljempänä kohdassa 13. on esitetty.

Kaupungin perustama yhtiö Kivistön Putkijäte Oy (jäljempänä KPJ) vastaa alueen jätteen putkikeräysjärjestelmän suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja ylläpidosta siten, kuin jäljempänä 11. kohdassa on sovittu.

6. Suunnittelu- ja toteutusperiaatteet

6.1 Kaavoitus ja taiteen konsepti

Kaupunki on laatinut yhteistyössä Toteuttajien ja konsulttien kanssa lopullisen asemakaavaehdotuksen sekä tarvittavat selvitykset luottamuselintensä hyväksyttäviksi. Kaupunki on vastannut ja vastaa kaavoituksen kustannuksista lukuun ottamatta varauspäätöksessä vahvistetun työnjaon mukaisten Toteuttajien valitsemien konsulttien suunnittelu- ja hankeselvittelykustannuksia.

Toteuttajat laativat yhteistyössä kaupungin kanssa korttelialueille taiteen konseptin, jonka mukaisesti taide huomioidaan kohteiden toteutussuunnittelussa. Taide liitetään asemakaavan mukaan suunnittelun alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja

ympäristösuunnitteluun. Taiteen konseptin hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta ennen rakennuslupien myöntämistä.

6.2 Suunnittelu

Sopimusalueen suunnittelu ja toteutus perustuvat asemakaavaan, kaavasuunnittelu-vaiheessa määriteltyihin laadullisiin tavoitteisiin sekä Taiteen konseptiin. Suunnittelussa käytetään yhteisesti sovittuja, kokeneita suunnittelijoita, joilla on näyttöä korkealuok-kaisesta ja ympäristöasiat huomioon ottavasta suunnittelusta. Rakennusten suunnitte-lussa on käytettävä pääsääntöisesti edellä mainittuja, asemakaavasuunnitteluun jo osallistuneita konsultteja.

6.3 Asuntorakenne

Sopimusalueen rahoitus- ja hallintamuodoista sekä asuntojakaumasta päättävät toteut-tajat itse kuitenkin siten, että pääosa tulee olla omistusasuntoja.

Mikäli jompikumpi Toteuttajista rakentaa /rakennuttaa Sopimusalueella kohteen toiselle toteuttajalle tai ulkopuoliselle taholle, joka jää kohteen omistajaksi tai jolta toteuttajan perustama asunto-osakeyhtiö vuokraa tontin, voi Kaupunki myydä tontin suoraan sen lopulliselle omistajalle.

Mikäli tontille toteutetaan valtion tukemaa tuotantoa, niin Kaupunki luovuttaa tontin suoraan rakennuttajalle.

6.4 Alueen toteuttaminen

Sopimusalue toteutetaan siten, että kunkin Toteuttajan ensimmäisen asuntorakenta-miskohteen on käynnistytävä viimeistään yhden (1) vuoden sisällä kohdan 13. mukai-sesti toteutettavasta ensimmäisestä tonttikaupasta. Tämän jälkeen Toteuttajan on käynnistettävä keskimäärin 18 kk:n välein vähintään yksi asuinkohde. Kaikki kohteet on oltava rakenteilla viimeistään kahdeksan (8) vuoden kuluttua kohdan 13. mukaisesti to-teutettavasta ensimmäisestä tonttikaupasta. Mikäli rakentaminen jostain syystä viiväs-tyy Toteuttajasta riippumattomista syistä, pidennetään edellä mainittua kahdeksan (8) vuoden aikaa viivästyksen vaatimalla ajalla Kaupungin noudattaman käytännön mukai-sesti.

Tonttien luovutuksessa sopimussakot määräytyvät kulloinkin kaupungissa noudatetta-vien Kaupungin asuntotonttien luovutusehtojen mukaisesti. Poikkeuksena niistä on so-vittu ensimmäisen asuntorakennuskohteen käynnistymisen sopimussakoksi 333.333,50 euroa kummankin Toteuttajan osalta.

Mikäli jompikumpi Toteuttajista perustelluista syistä luopuu tonttivarauksestaan tai ei pysty aloittamaan tontin rakentamista sovituissa aikataulussa, Kaupunki valitsee ko. tontille toteuttajan. Sen lisäksi, mitä jäljempänä kohdassa 10. on sanottu ulkoisen kun-nallistekniikan korvauksen ja kohdassa 12. kortteliin 23196 (LPA) toteutettavien auto-paikkojen korvaamisesta, luopujalla ei ole oikeutta saada mitään korvauksia suunnitte-lu- ja muista ko. tonttiin kohdistuvista kustannuksista ja maksuista.

Mikäli jompikumpi Toteuttajista kieltäytyy ilman perusteltua syytä toteuttamasta tont-tia/tontteja, niin Kaupunki voi kieltäytyä myymästä sille muita tontteja Sopimusalueel-ta. Näin vapautuvan tontin/tontit Kaupunki voi myydä vapaasti kolmannelle osapuolel-le, joka voi olla myös toinen Toteuttajista.

6.5 Kehäradan LRA -alueen viereen rakentaminen ja raideliikenteen melun- ja tärinätorjunta

Asemakaava sallii rakentamisen Kehäradan LRA-alueen viereen. Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista ja niiden hankkeelle aiheuttamista rajoituksista. So-pimusalueen raja kulkee rautatiealueen reunalla siten, että kaikki rautatien vaatimat kantavat rakenteet, laitteet ja kalustot sijaitsevat myytävien tonttien ulkopuolella, ei-vätkä ne siten rajoita kiinteistön kohteen käyttöä. Rautatiealueen välittömään läheisyy-teen rakennettaessa on huomioitava Liikenneviraston turvallisuusohjeet ja laadittava ohjeiden edellyttämä riskienhallintasuunnitelma Liikenneviraston hyväksyttäväksi.

Junaliikenteen aiheuttamasta runkomelu- ja värinävaikutusten torjumisesta tulee laatia selvitys rakennusluvan yhteydessä sekä asentaa rakenteisiin suunnitelmien edellyttämät värinävaimentimet ja toteuttaa tarvittavat meluntorjuntaratkaisut. Värinävaimentimet tms. jäävät tontit omistavien asuntoyhtiöiden omistukseen ja kunnossapitoon. Myös asemakaavassa on edellytetty runkomelun ja -värinän huomioimista suunnitelmassa ja rakenteissa. Kaupunki sitoutuu neuvottelemaan Toteuttajien kanssa mahdollisista junaliikenteen aiheuttaman runkomelu- ja värinävaikutuksen torjumisen rakennushankkeille aiheuttamien merkittävien ylimääräisten kustannusten korvaamisesta Toteuttajille. Päätösvalta on Kaupungilla ja lähtökohtaisesti Kaupunki noudattaa omaksumaansa käytäntöä vastaavissa tapauksissa.

6.6 Liikennemeluntorjunta, rakentamisjärjestys

Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava myös tieliikennemelu, jonka torjunnasta on myös asemakaavassa määräyksiä ja ohjeita. Rakentamisjärjestys määräytyy osin meluntorjunnan perusteella, mistä syystä kaavassa on esitetty asuntonttien toteutusjärjestys. Rakennusvalvonta voi hyväksyä muunkin järjestyksen, mikäli asiantuntijaselvityksillä voidaan osoittaa meluntorjunta ratkaistuksi muussa järjestyksessä.

7. Kaupungin koolle kutsuma yhteistyöryhmä Kivistön kaupunkikeskuksessa

Kaavan hyväksymisen jälkeistä suunnittelun ja rakentamisen ohjausta ja koordinoitua varten perustetaan yhteistyöryhmä. Kaupunki ja Toteuttajat valitsevat omat edustajansa yhteistyöryhmään, jonka puheenjohtajan nimeää Kaupunki.

Kaupungin koollekutsumassa kaupunkikeskuksen yhteistyöryhmässä keskustellaan mm seuraavista asioista:

- suunnittelun ja rakentamisen seuranta
- kunnallistekniikan rakentamisaikataulu
- alueen kokonaisilme ja yhdessä valittujen laatutavoitteiden ja arvojen toteutuminen
- taiteen konseptin toteutuminen
- pysäköintijärjestelyt
- putkijätejärjestelmän aikataulu

Toteuttajat osallistuvat Yhteistyöryhmässä edellä mainittujen tavoitteiden toteuttamiseen sekä omalta osaltaan edesauttavat kaupungin tavoitteiden ja teemojen toteutusta kattavasti Kivistön alueella. Yhteistyöryhmän tehtävänä on myös ohjata alueen suunnittelua ja toteutusta siten, että Kaupungin ja Toteuttajien yhdessä valmistelemaat tavoitteet alueen hyvästä kaupunkikuvasta ja laatutasosta toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla.

8. Kunnallistekniikka ja tonteille pääsy

Kaupunki suunnittelee ja rakentaa kustannuksellaan alueen kunnallistekniikan yleisten vantaalaisten suunnitteluohjeiden ja -periaatteiden mukaisesti soveltaen Kuntatekniikan ja joukkoliikennejaoston 22.11.2011 § 8 toteutussuunnittelun pohjaksi hyväksymää DesignManualia, Taidekivien ja -valojen DesignManualia.

Kaupunki pyrkii myötävaikuttamaan mm. tilapäisten ajoyhteyksien ja työmaan vesi-huoltoliittymien sijoittamisen osalta siten, että ensimmäisten rakennuspaikkojen asuintalojen rakentamisen aloittamiseen on valmius yhdeksän (9) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta lukien, kuitenkin aikaisintaan 1.6.2016, jonka jälkeen tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä. Kaupunki ilmoittaa, että tonteilla sijaitsevat putket, johdot ja viemärit on jo poistettu käytöstä. Mahdolliset putkien, kaivojen ym. poistamiset suoritetaan kokonaisuudessaan Ostajien toimesta ja kustannuksella. Liitteessä 4 on esitetty Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta.

Kaupunki rakentaa Topaasikujan liikennöitävään kuntoon sekä vesihuollon runkolinjat katualueilla 12 kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Sopimuksen liitteenä 5 on Katujen alustava rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet.

Kaupunki toteuttaa Topaasikujan, Topaasiaukion ja Juhani Paajasen aukion viimeistelytyöt niihin rajoittuvien tonttien talonrakennustöiden valmistumisen jälkeen vaiheittain. Aikataulut määräytyvät sekä asuntokortteleiden että liikekeskuksen eri osien ja vaiheiden valmistumisaikatauluista.

9. Vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkkoon liittyminen

Sopimusalueelle toteutettavat tontit ja rakennukset tulee liittää yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä hulevesiviemäriin. Liittyminen vesijohto- ja viemäriverkkoon tapahtuu liittymishetkellä voimassaolevin tavanomaisin liittymisehdoin, ja liittyjä suorittaa kaupungissa toimivalle vesihuoltolaitokselle liittymishetkellä toimivaltaisen viranomaisen vahvistamat kulloinkin voimassa olevat liittymismaksut. Korttelialueen sisäiset vesihuoltolinjat kuuluvat Toteuttajien vastuulle.

Vesihuoltolaitos perii vesijohtovedestä toimivaltaisen viranomaisen vahvistamaa kulloinkin voimassaolevaa kulutusmaksua ja jätevesimaksulain mukaista käyttömaksua. Mikäli nykyinen käytäntö muuttuu, sovelletaan myös sopimusalueella muuttuneita maksuja.

Toteuttajat sitoutuvat liittämään alueen rakennukset kaukolämpöverkkoon kustannuksellaan. Rakennusten ja käyttöveden lämmitys on toteutettava pääosin kaukolämmöllä. Rakennusten lämmityksen kaukolämmönliittymisvelvoitteesta voidaan luopua, jos rakennukset toteutetaan energiataloudeltaan vähintään rakentamisajankohdan mukaisina ns. lähes nollaenergiataloina tai niiden pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä.

Maalämpöä tuottavien kallioreikien poraaminen on Sopimusalueelle kiellettyä.

10. Ulkoisen kunnallistekniikan korvaus

Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan nro 230800 mukaisesti Vantaankosken tien ja sillan Kehäradan yli edellyttäen, että Skanska Talonrakennus Oy ja NCC Property Development Oy ostavat 23196 kauppakeskuksen I-vaiheen liiketontin ja maksavat tonttia koskevassa esisopimuksessa määritellyn ulkoisen kunnallistekniikan korvauksen. Mikäli em edellytykset eivät täyty, kaupunki sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan alueelle mahdollisesti laadittavan asemakaavamuutoksen tai uuden asemakaavan edellyttämän kunnallistekniikan kaupungin laatiman uuden suunnitelman mukaisesti.

Toteuttajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena 22,36 euroa/asuntotonttien asemakaavan mukainen rakennusoikeuskerrosneliömetri. Korvaus on arvonlisäveroton maksu. Kumpikin Toteuttaja maksaa korvaussumman ensimmäisen kiinteistökaupan yhteydessä.

NCC:n toteutettavaksi tulevien asuntotonttien rakennusoikeus asemakaavan mukaan on yhteensä 12 740 k-m². Maksettavan korvauksen määrä on 284 926 euroa.

Skanskan toteutettavaksi tulevien asuntotonttien rakennusoikeus asemakaavan mukaan on yhteensä 14 790 k-m². Maksettavan korvauksen määrä on 330 774 euroa.

Korvaussumma on kiinteä, eikä sitä alenneta vaikka rakennusoikeus syystä tai toisesta laskisikin edellä mainituista kerrosneliömetrimääristä.

Mikäli Toteuttajat eivät jostain syystä toteuta heille varattuja tontteja ja Kaupunki luovuttaa tontin/tontit kolmannelle, sitoutuu Kaupunki siihen, että Kaupunki velvoittaa kolmannen korvaamaan luovutettavaan tonttiin kohdistuvan korvauksen Toteuttajille. Edellä mainitussa tapauksessa maksettava korvaus ei ole sidottu mihinkään indeksiin. Kaupunki ei sitoudu mihinkään aikatauluun tonttien luovuttamisessa kolmannelle.

11. Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Kivistön keskustan alueelle on päätetty rakentaa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut kaupunginhallituksen Kivistön Putkijäte Oy -nimisen yhtiön (jäljempänä KPJ) vastaamaan putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta.

Jokaisen Putkikeräysjärjestelmään liittyvän Kiinteistön omistaja/vuokralainen merkitsee KPJ:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakassopimuksen, merkintäsopimuksen, suunnittelu- ja toteutussopimuksen sekä käyttösopimuksen KPJ:n kanssa. Sopimukset on allekirjoitettava 3 kk:n sisällä rakennusvalvonnan pitämästä työmaan ensimmäisestä aloituskokouksesta ja osakkeiden merkintämaksu on maksettava 14 vrk:n sisällä em. sopimusten allekirjoituksesta.

KPJ:n B-osakkeiden lukumäärä perustuu ko. kiinteistön asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuden määrään sekä mahdollisesti poikkeamisluvassa myönnetyn lisärakennusoikeuden määrään siten, että kutakin kerrosneliömetriä (asemakaava + poikkeamislupa) kohti merkitään yksi (1) KPJ:n B-osake.

Yhden osakkeen merkintämaksu vuonna 2015 on 59,92 €/k-m². Vuoden 2016 alusta B-sarjan osakkeen hinta tarkistetaan KPJ:n hallituksen päätöksen mukaisesti.

Toteuttaja sitoutuu putkikeräysjärjestelmän kiinteistöliittymän Tontin sisäpuolisen osuuden rakentamiseen ja velvoitteisiin siten, kuten liitteenä olevassa Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimukseen sisällytettävä Kiinteistöliittymien urakkarajauksessa (Liite 6) on osoitettu Tilaaaja sarakkeessa. Kiinteistöliittymän määritelmä on esitetty liitteessä (Liite 7).

Kiinteistöliittymän suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä KPJ:n ohjeiden mukaisesti. Kiinteistöliittymä siirtyy valmistuttuaan KPJ:n haltuun ja omistukseen, jonka jälkeen KPJ vastaa kiinteistöliittymän ylläpidosta.

Putkikeräysjärjestelmän käytöstä KPJ tulee perimään yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.

Korttelia 23195 on arvioitu palvelevan kolme (3) putkikeräysjärjestelmän syöttöasemaa ja korttelin 23196 tontteja 1 ja 2 yksi (1) syöttöasema. Toteuttajat sitoutuvat siihen, että kiinteistöliittymien käytön edellyttämistä rasitteista sovitaan erikseen rakennettavien tonttien kesken.

Toteuttajien on lisäksi rakennettava kiinteistöihin korttelikohtainen kierrätyshuone suurikokoisen sekajätteen, keräyskartongin, lasin ja pakkausmetallin keräystä varten. Jätehuoneen koko on mitoitettava HSY:n ohjeiden mukaan. HSY:n ohjeiden mukaan kierrätyshuoneeseen tulee sijoittaa vesipiste sekä lattiakaivo mikäli tila on lämmin. Kierrätyshuone tulee mitoittaa siten, että jäteastia voidaan ottaa tyhjennettäväksi ilman että toista jäteastiaa tarvitsee siirtää. Kierrätysjätteiden tyhjennyksestä vastaa KPJ, elleivät tonttien omistajat ja KPJ yksimielisestä päätä muusta menettelystä.

Kierrätyshuoneen oven kohdalla tulee olla riittävä tila jäteautolle ja se tulee varustaa asiaankuuluvien liikennemerkein jäteauton sujuvan liikennöinnin varmistamiseksi. Alueen kantavuus sekä rakenne tulee ottaa huomioon alueella, jolla jätteenkeräysautot tulevat ajamaan. Sijoitettaessa kierrätyshuone kerrostalon alimpaan kerrokseen ovi on kadun suuntaan, ei sisäpihalle.

12. Pysäköintijärjestelyt

Toteuttajat rakentavat kaikki Sopimusalueen tarvitsemat autopaikat asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisesti osittain maanalle kortteliin 23195 ja pääosin kortteliin 23196 LPA-tontin pysäköintilaitokseen. Toteuttajat perustavat kortteliin 23196 toteutettavan pysäköintilaitoksen hallinnointia varten yhtiön tai muun vastaavan yhteisomistuksen, joka hallinnoi asukaspysäköintiä ja Toteuttajien harkinnan mukaan myös suunnittelee ja rakennuttaa tonttien asukaspysäköinnin.

Pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja toteutuksessa on varauduttava sähköautojen latausmahdollisuuden tulevaisuudessa (sähkökeskuksissa ym).

Kaupunki luovuttaa LPA -tontin veloituksetta suoraan Toteuttajille perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun 1. asuntotontin luovutuksen yhteydessä.

Mikäli Toteuttajat eivät jostain syystä toteuta heille varattuja tontteja ja Kaupunki luovuttaa tontin/tontit kolmannelle, sitoutuu Kaupunki siihen, että Kaupunki velvoittaa kolmannen hankkimaan kaikki luovutettavalle tontille kuuluvat rakennetut autopaikat ja maksamaan niistä Toteuttajalle hinnan, joka vastaa ao. autopaikkojen lukumäärän mukaan määräytyvää osuutta toteutettujen autopaikkojen kokonaiskustannuksesta. Edellä mainitussa tapauksessa autopaikoista maksettava kustannus ei ole sidottu mihinkään indeksiin eikä siinä huomioida arvonalennusta (poistoa). Kaupunki ei sitoudu mihinkään aikatauluun tonttien luovuttamisessa kolmannelle.

Ennen pysäköintilaitoksen valmistumista tilapäisiä autopaikkoja voidaan sijoittaa kortteli-alueiden rakennusaloille viranomaisten niin salliessa. Tällä sopimuksella Kaupunki sitoutuu antamaan vuokraa /korvausta vastaan Sopimusalueella oikeuden käyttää omistamiaan/hallinnoimiaan tontteja tilapäiseen pysäköintiin ja tästä oikeudesta osapuolet tekevät erillisen sopimuksen tässä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

13. Tonttien luovuttaminen

Toteuttajat tai niiden toimesta perustetut yhtiöt tai Toteuttajien osoittamat tontin omistajaksi tulevat sijoittajat ostavat asuntorakennustontit Kaupungilta siten, että ensimmäinen tontti on ostettava viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon nro 230800 voimaantulosta, kuitenkin aikaisintaan 31.5.2016 ja seuraavat tontit aina keskimäärin kahdeksantoista (18) kuukauden kuluttua edellisen tontin ostosta. Toteuttajalla on oltava kohde rakenteilla toteutusalueella ennen, kuin Kaupunki myy sille seuraavan tontin/määräosan. Kaupungista ja Toteuttajasta riippumattomat viivästyksiset (esim. rakennuslupien lainvoimaisuus) rakentamisen aloittamisessa otetaan huomioon toteuttamisen aikatauluja arvioitaessa.

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymien asuntotonttien luovutusehdoin huomioon ottaen, mitä kohdassa 6.4 on sovittu, kuitenkin siten että tonttien myyntihinta on vahvistettu seuraavasti:

- (a) Kerrosneliömetrihintana käytetään luovutusvuoden ARA:n hyväksymää enimmäishintaa lisättynä 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden (1. – 2. v) aikana asemakaavan voimaantulosta.
- (b) Kaavan voimaantulosta seuraavien 3. – 4. vuoden aikana aikaisempaan myyntihintaan lisätään toiset 10 %:a.
- (c) Neljän vuoden jälkeen kaavan voimaantulosta luovutushetken perushinnan mukaan laskettuun aikaisempaan (3. – 4 v) hintaan lisätään vielä 10%:a.

Myyntihinta määräytyy sekä asemakaavan merkityn rakennusoikeuden että mahdollisesti myönnettyjen poikkeuslupien kerrosneliöiden mukaan ottaen lisäksi huomioon sen, mitä seuraavassa kohdassa on sanottu asuntojen rakentamisesta ah-rakennusaloille.

Mikäli ah-rakennusaluealle rakennetaan asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja tai liike-, työ- ja palvelutiloja saadaan ah-rakennusalojen rakennusoikeus vastikkeetta asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Mikäli em. tilojen käyttötarkoitusta muutetaan poikkeamisluvalla asunnoiksi viiden (5) vuoden sisällä niiden käyttöönotosta, on muutoslupan yhteydessä maksettava Kaupungille korvaus aikanaan vastikkeetta luovutetusta rakennusoikeudesta. Mikäli ah-rakennusaloille halutaan rakentaa asuntoja, kaikki yli 10 m²:n rakennusoikeuden ylitykset edellyttävät poikkeamispäätöksen ja niistä on maksettava tämän kohdan 13. mukaisesti määräytyvä tonttihinta.

Kadunpuoleisille alleviivatulla ah-merkinnällä (alleviivattu = velvoittava merkintä) osoitetuille rakennusaloille on kaavan mukaan rakennettava työ-, liike- ja palvelutiloja. Mikäli Kaupunki jossakin poikkeustilanteessa hyväksyisi asuntojen rakentamisen joltakin osin tälle ah-rakennusaluealle, on lisääntyneestä asuntorakennusoikeudesta maksettava tonttihinta kuten edellisen kohdan ah-rakennusalojenkin tapauksessa.

Kaupungin luovuttamat yksitoista (11) tonttia jakautuvat Ostajien kesken seuraavasti:

NCC:n tontit:

Tontti	Rak.oikeus
23195/1	6 040 k-m ²
23195/3	1 550 k-m ²
23195/4	1 550 k-m ²
23195/8	1 800 k-m ²
23195/9	1 800 k-m ²

Yhteensä 12 740 k-m²

Skanskan tontit:

Tontti	Rak.oikeus
23195/2	6 040 k-m ²
23195/5	1 550 k-m ²
23195/6	1 800 k-m ²
23195/7	1 800 k-m ²
23196/1	2 000 k-m ²
23196/2	1 600 k-m ²

Yhteensä 14 790 k-m²

Tonttien rakennusoikeus yhteensä 27 530 k-m². Sijaintikartta on liitteenä 3.

14. Kauppahinnan etumaksut

Tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Toteuttajat maksavat kumpikin 333.333,50 euroa etumaksuna Sopimusalueen tonttien kauppahinnasta. Etumaksu huomioidaan vähentämällä kummankin Toteuttajan ensimmäisessä tonttikaupassa kauppahinnan osasuorituksena.

Todetaan, että tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti allekirjoitettiin esisopimus Skanska Talonrakennus Oy:n ja NCC Property Development Oy:n kanssa korttelin 23196 kauppakeskuksen I-vaiheen liiketontista, josta maksettiin etumaksua 1 333 333 euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että varauspäätöksen mukainen etumaksu on kokonaisuudessaan 2 000 000 euroa.

15. Tonttien muodostaminen

Tonttijako on esitetty asemakaavassa ohjeellisena. Erillinen tonttijako voidaan laatia Toteuttajien niin vaatiessa myöhemmin. Kuluista vastaa silloin se Toteuttaja, jonka vaatimuksesta erillinen tonttijako laaditaan.

Toteuttajille tai niiden toimesta perustettaville yhtiöille luovutettavat tontit myydään rekisteritontteina. Kiinteistönmuodostamiskuluista vastaa Toteuttajat.

Mikäli tontteja ei ole lohkottu rekisteritonteiksi, niin ne myydään Toteuttajille tai niiden toimesta perustettaville yhtiöille määräalana / määräaloina ja Toteuttaja tai niiden toimesta perustettavat yhtiöt vastaavat tonttien lohkomisesta itse.

16. Alueen yleismarkkinointi, 3D-malli

Toteuttajat sitoutuvat osallistumaan Kivistön yhteismarkkinointiin ja maksamaan alue-markkinointikorvauksena 2 €/k-m² + alv. Korvaus erääntyy maksettavaksi tonttikohteisesti Kaupungin lähettämää laskua vastaan 1 kk:n kuluessa jokaisen tontin kauppakirjan allekirjoituksesta. Yhteismarkkinoinnilla edistetään Kivistön alueen kehittämistä ja rakentamista Kaupungin, Toteuttajien sekä Kivistön muiden toteuttajien yhteistyönä. Toteuttajalla on oikeus käyttää ilman Kaupungin erillistä suostumusta myöhemmin Kaupungin ja Toteuttajien yhdessä laatimaa viestintä- ja markkinointiaineistoa tavanomaisena pidettävässä kohteensa markkinoinnissa.

Toteuttajat ovat velvollisia toimittamaan Kaupungille viimeistään rakennuslupahakemuksen yhteydessä kunkin kohteen sähköisen 3D-mallin, jonka käyttämiseen myös Kaupungilla on vapaa käyttöoikeus Kivistöä koskevassa esittely- ja markkinointimateriaalissa. Vastavuoroisesti Toteuttajat voivat hyödyntää kohteittain täydentyvää aluematilaa omassa suunnittelussaan ja kohdemarkkinoinnissaan.

17. Muutokset sopimukseen ja riittäisyyksien ratkaiseminen

Mikäli olosuhteissa lainsäädännön johdosta tai muutoin aiheutuu huomattavaa tarvetta muuttaa tai täydentää tätä sopimusta, ja joku tämän sopimuksen osapuolista esittää sopimuksen muuttamista tai täydentämistä, tulee kaikkien osapuolten aloittaa sopimusneuvottelut.

Tämän sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista koskevat riittäisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse keskenään yksimielisyyteen, on jätettävä Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

18. Sopimuksen voimaantuloa ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan sen allekirjoitushetkellä. Sopijapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen ehtojen täyttämistä, kun asemakaava- ja asemakaavan muutos sekä tonttijako nro 230800 Kivistön kaupunkikeskus 1, pvm. xx.xx.2015 on tullut voimaan.

Sopimus on voimassa 31.12.2025 saakka, ellei sopijapuolten kesken toisin sovita. Sopimus raukeaa kuitenkin 31.12.2020, mikäli sopimusaluetta koskeva asemakaava ei ole tullut sitä ennen voimaan. Kumpikaan osapuoli ei esitä raukeamisen takia toisilleen vahingonkorvausvaateita.

Mikäli kaupunginvaltuusto on hylännyt asemakaavan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava nro 230800 ei ole tullut voimaan, niin Kaupunki palauttaa etumaksuna maksetun kauppahinnan osan 333.333,50 euroa kummallekin Toteuttajalle takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava on tullut voimaan, mutta Toteuttaja ei allekirjoita ensimmäistä tonttikauppaa kohdan 13. mukaisessa aikataulussa, palauttaa kaupunki Toteuttajalle puolet maksetusta ennakkomaksusta.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että tällä sopimuksella ei voida määrätä kaavoituksen lopputulosta. Sopijapuolilla ei ole tämän sopimuksen perusteella oikeutta minkäänlaisiin korvauksiin siinä tapauksessa, että tämä sopimus lakkaa tai raukeaa.

Tätä yhteistoimintasopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi kummallekin Toteuttajalle (2) ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla _____. _____ kuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

xxx

NCC Rakennus Oy:n
puolesta valtakirjalla

xxx

Skanska Talonrakennus Oy:n
puolesta valtakirjalla

xxx

LIITTEET:

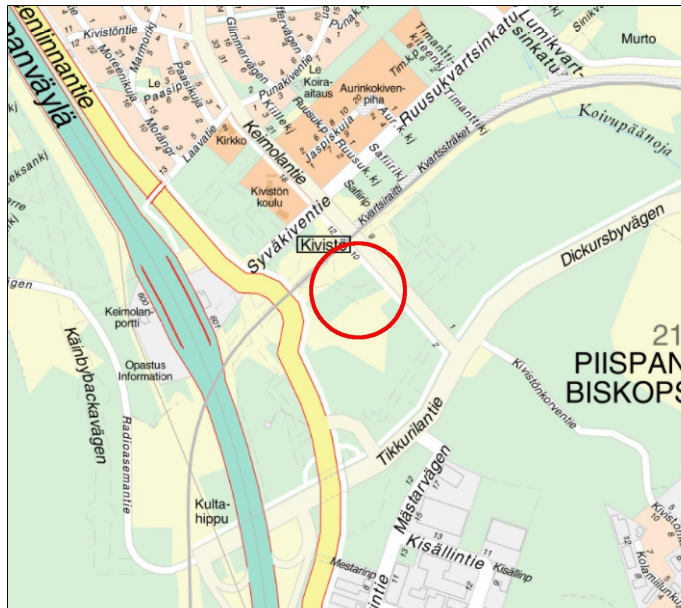
- Liite 1: Sopimusalue, Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntotontit /230800
- Liite 2: Asemakaavakartta 230800, pvm. 1.6.2015
- Liite 3: NCC:n ja Skanskan toteutettavaksi luovutettavat tontit, pvm. 1.6.2015
- Liite 4: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
- Liite 5: Katujen rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet
- Liite 6: KPJ/ Kiinteistöliittymien urakkarajaukset (lopulliseen sopimukseen)
- Liite 7: KPJ/ Kiinteistöliittymän määritelmä (lopulliseen sopimukseen)

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies xxx valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta, xxxx valtakirjalla/asemavaltuutuksella NCC Property Development Oy:n puolesta ja xxx valtakirjalla/asemavaltuutuksella Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän yhteistoimintasopimuksen Kivistön kaupunkikeskus 1 koko korttelin 23195 ja korttelin 23196 tonttien 1 ja 2 toteuttamiseksi ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla . päivänä kuuta 2015

Julkinen kaupanvahvistaja

KOHTEEN SIJAINTI

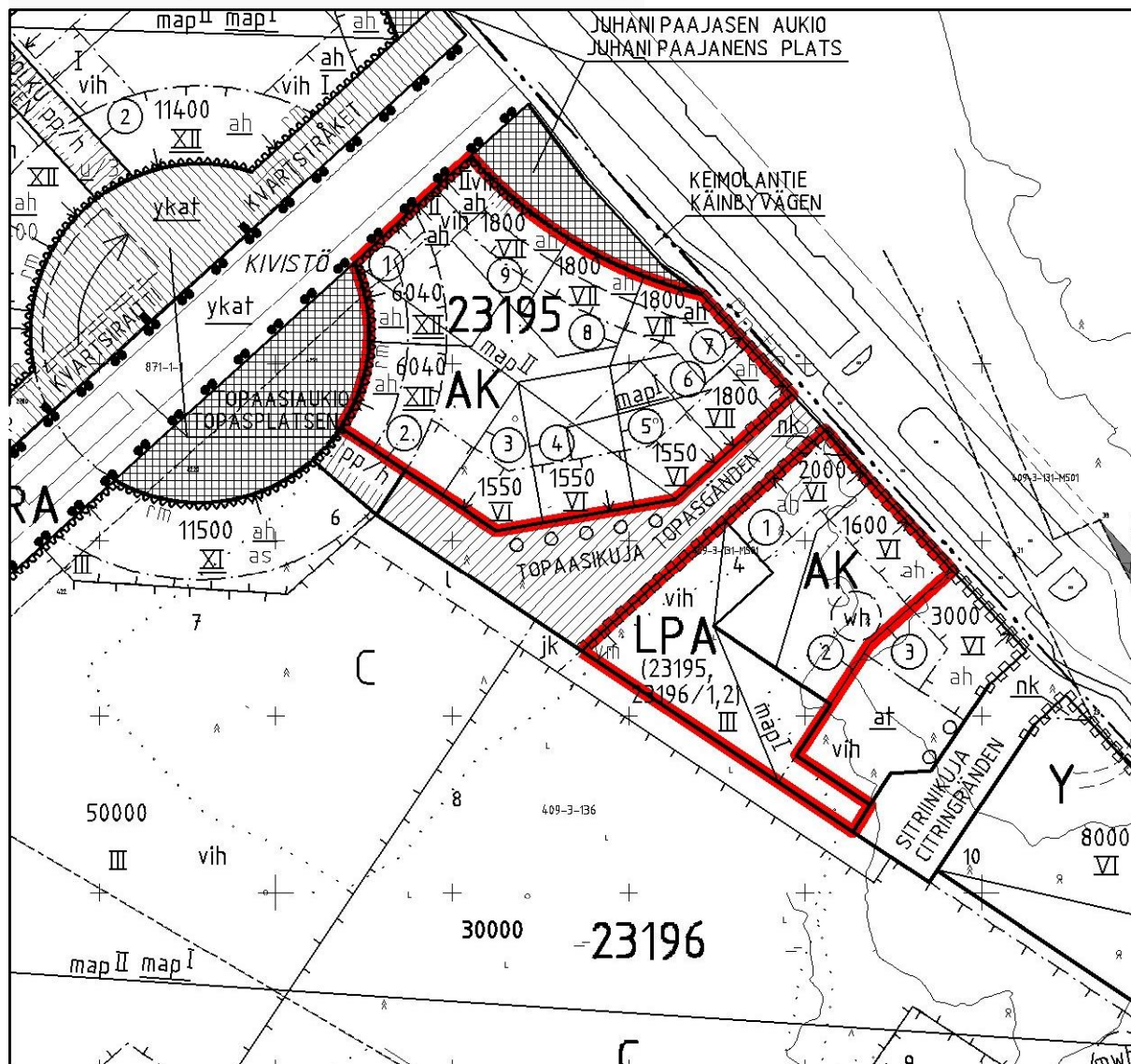


**Sopimusalue,
Kivistön kaupunkikeskus 1:n
asuntotontit / 230800**

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

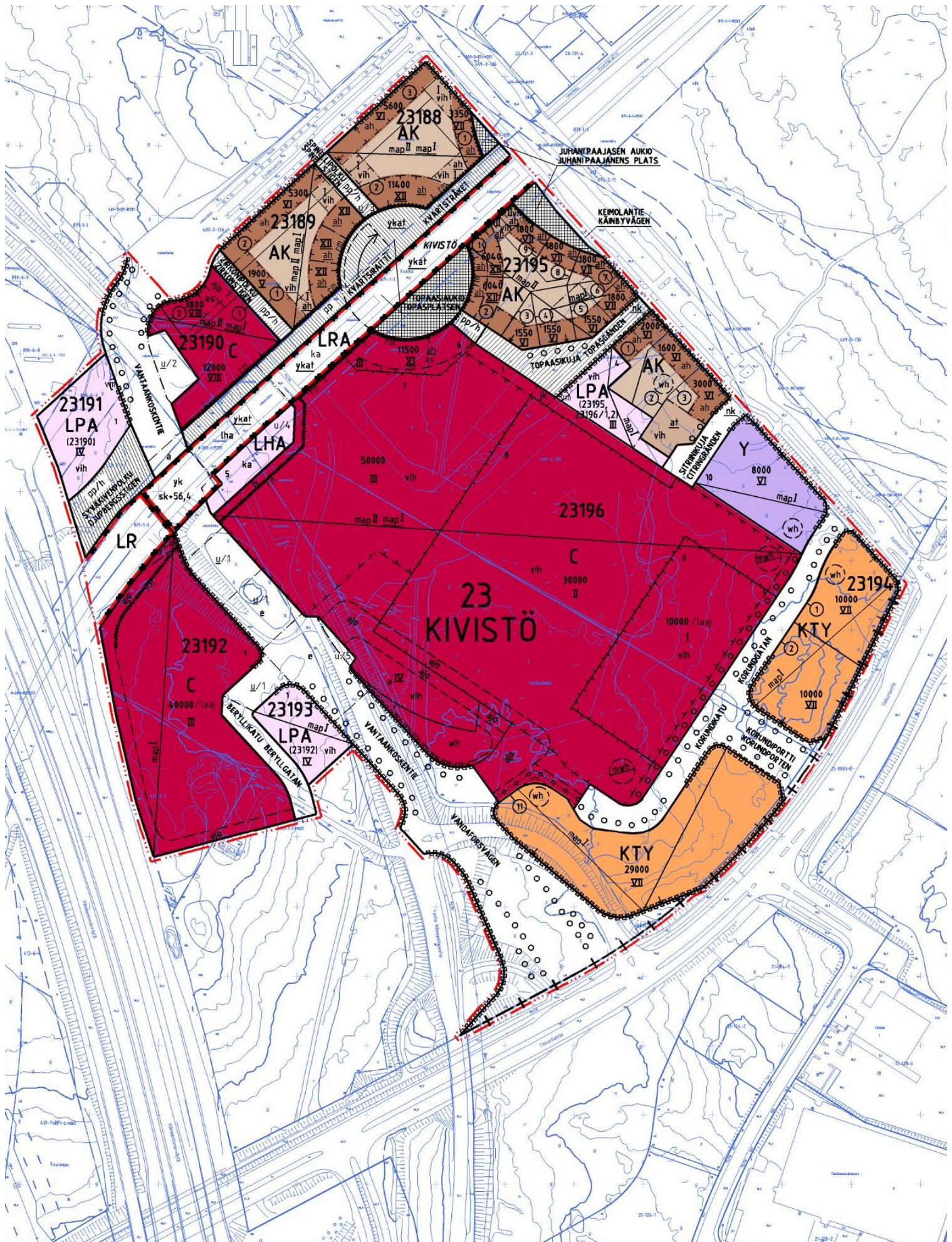
**Korttelit: 23195 tontit 1-9 ja
23196 tontit 1-2, 4**

0 0.5 1km 1:20 000

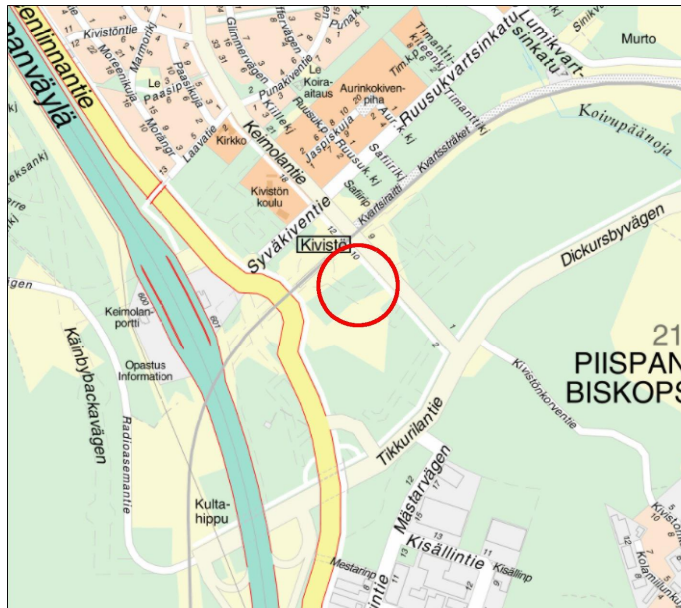


0 50 100m

1:2000



KOHTEEN SIJAINTI



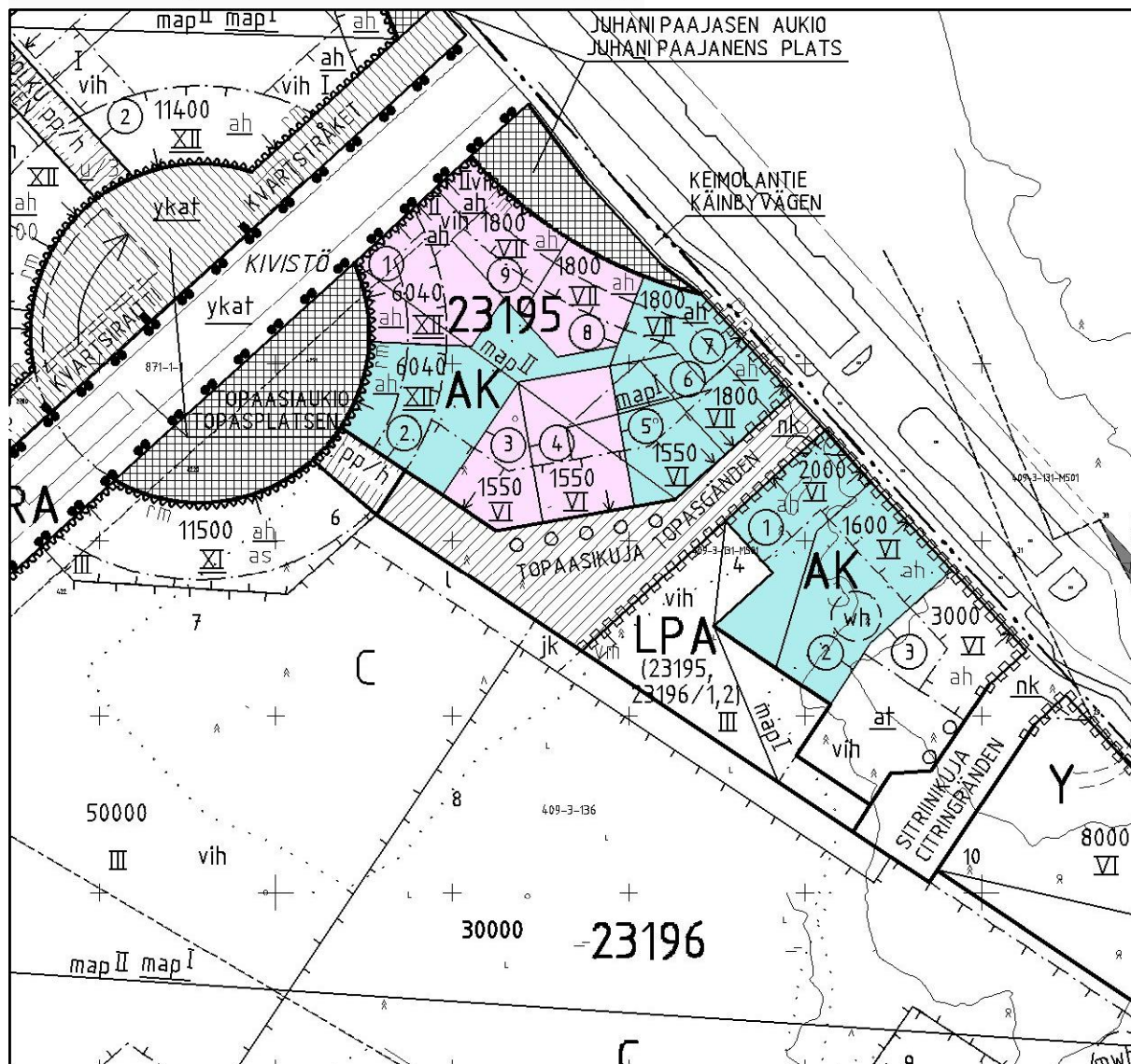
**NCC:n ja Skanskan
toteutettavaksi luovutettavat tontit**

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

NCC:n tontit
23195 tontit 1, 3, 4, 8, 9

Skanskan tontit
23195 tontit 2, 5, 6, 7
23196 tontit 1, 2

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000

Asemakaava 230800. Sopimuksen liite nro 4.

Työmaaliikenteelle sallitut liikenneyhteydet
katualueilta. Ohjeellinen pääperiaate.

Työmaaliikenne sallittu AK-
korttelin 23195 rakentajille
asemakaavan voimaantulon
jälkeen. Katu valmistuu
30.12.2016

Hypermarkettien tontille
pääsee Korundikujan kautta
asemakaavan voimaantulon
jälkeen ja Sitriinikujan kautta
30.12.2016 jälkeen

NCC:n ja Skanskan
tontille pääsee
aikaisintaan
1.6.2016, jolloin
kiertotie avataan

Työmaaliikenne sallittu korttelin 23196
rakentajille Vantaankoskentie ja
Sitriinikujan ja Korundikujan kautta

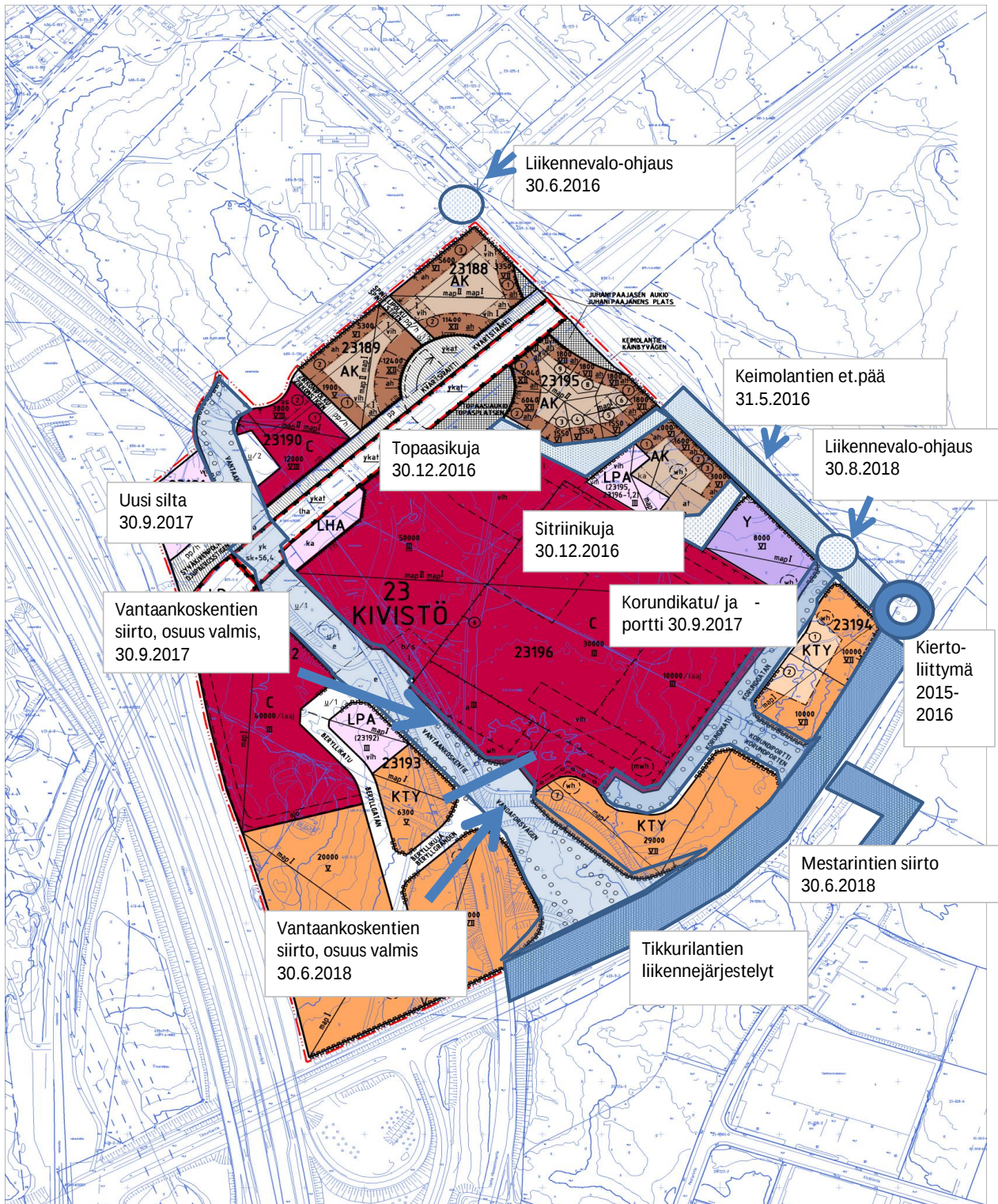
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM

Sopimuksen liite nro 5.

Kaupungin rakentamisvastuulla olevien katujen alustavat valmistumisajat liikenteelle. Tarkemmat ehdot kauppakirjassa . Alueelle tulevat vesihuoltolinjat ja hulevesilinjat rakennetaan katujen yhteydessä.



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM