

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002306 kaupunginosa 69, Helsingin pitäjän kirkonkylä**

Jani Mikael Laakso on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee hänen sekä hänen yhdessä Helsingin kaupungin kanssa korttelissa 69001 omistamia kiinteistöjä ja maa-alueita 92-407-11-23, 92-407-11-24, 92-407-11-22 ja 92-407-1-86 kaupunginosassa 69, Helsingin pitäjän kirkonkylä (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu erillispientalojen (asemakaavamerkintä AO/s) korttelialueeksi jolla ympäristö säilytetään, sekä maantien alueeksi (asemakaavamerkintä LT). Asemakaavan muutoksella nro 002306 sopimusalueelle saa rakentaa 730 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (asemakaavamerkintä K), josta 629 k-m<sup>2</sup> sijoittuu Jani Mikael Laakson omistamalle alueelle sekä sopimusalueella säilyy nykyinen suojeltu asuinrakennus sekä sikala (asemakaavamerkintä AO). Sopimusalueen ajoyhteytenä palveleva tie liitetään osaksi erillispientalojen ja liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutoksella nro 002306 [päivätty xx.xx.2017] sopimusalueelle tulee lisää liike- ja toimistorakennusten (K) rakennusoikeutta 730 k-m<sup>2</sup>, josta 629 k-m<sup>2</sup> sijoittuu Jani Mikael Laakson omistamalle alueelle.

Asemakaavan muutokseen nro 002306 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Jani Mikael Laakso sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Jani Mikael Laakson osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli tulevan korttelialueen luovuttaminen Laaksolle.

## **A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS**

### **1. OSAPUOLET**

- 1.1 **Vantaan kaupunki**  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä **Kaupunki**).
- 1.2 **Jani Mikael Laakso (hetu)**,  
Kuriiritie 10b, 01510 VANTAA  
(jäljempänä **Laakso**).

### **2. TARKOITUS**

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

### **3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN**

Osapuolet toteavat että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

Sopimusalueen ajoyhteytenä palveleva tie liitetään osaksi asemakaavamuutoksen mukaista erillispientalojen ja liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tien kunnossapito ja sen mahdollisesti tarvitsemat kaide- tms. rakenteet ovat Laakson vastuulla. Tien sijainti on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

### **4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN**

Laakso maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 50 320 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002306 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Laakso luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 50 320 euron suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

## **5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN**

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja 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. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN**

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

## **7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

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

## **8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE**

Laakso sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Laakso sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Laakso vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Laakso ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Laakso 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 002306 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002306 ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002306, 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 KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Jani Mikael Laakso (jäljempänä Luovutuksensaaja) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainitusta alueesta ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

### I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002306, Helsingin pitäjän kirkonkylä, on tullut voimaan.

### II KAUPPAKIRJA

**Luovuttaja:** Vantaan kaupunki  
Asematie 7, 01300 VANTAA  
  
(jäljempänä Kaupunki)

**Luovutuksensaaja:** Jani Mikael Laakso, (hetu),  
Kuriiritie 10b, 01510 VANTAA  
  
(jäljempänä Luovutuksensaaja)

**Kaupan kohde:** Noin 651 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala lakanneesta yleisestä tiestä 92-884-1-14.  
  
(jäljempänä Määräala)  
  
Määräala on asemakaavan muutoksessa nro 002306 osoitettu erillispientalojen ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.  
  
Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

#### Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1 KAUPPAHINTA

1.1 Kauppahinta on 13 179,00 euroa.

### 2 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät Luovutuksensaajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

### 3 KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Kaupunki luovuttaa määräalan kiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Kaupunki vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Luovutuksensaaja.

#### 4 KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

- 4.1 Luovutuksensaaja on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Luovutuksensaaja on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Luovutuksensaajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

#### 5 ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Luovutuksensaaja on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisutodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Luovutuksensaaja on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

#### 6 IRTAIMISTO

- 6.1 Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

#### 7 MAAPERÄ

- 7.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 7.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki 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 kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu kaupan edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002306 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 määräalan kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Jani Mikael Laaksolle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 201x

**Vantaan kaupungin**  
puolesta valtakirjalla

---

Kai Ketelimäki  
kiinteistöpäällikkö

**Jani Mikael Laakso**

---

Jani Mikael Laakso

Kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta ja Jani Mikael Laakso ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 201x

## **LIITTEET**

- Liite nro A1: sopimusalue
- Liite nro B1: luovutettava määräala